

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
10-11-2025 om 14:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 92479 nummer 133.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20251104100447.

De bewaarder.

AKTE VAN HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
PROJECT MERWEDE TE UTRECHT
BLOK 8 - GROW

Op tien november -----
tweeduizend vijftientig, verschijnt voor mij, -----
mr. Hermanus Laurentius Anthonius Maria Lohman, notaris te Amsterdam: -----
mr. Laurens Martijn de Hoog, geboren op achtentwintig juni negentienhonderdnegentig
te Bergen op Zoom, werkzaam bij Houthoff, kantoorhoudende te Gustav Mahlerplein
50, 1082 MA Amsterdam, -----
handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
OC Merwede-C Beheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprake-
lijkheid, met zetel te Zoetermeer, kantoorhoudende te Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP
Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70170576, handelend als
enig behorend vennoot en derhalve voor rekening en risico van OC Merwede-C C.V.,
een commanditaire vennootschap, kantoorhoudende te Ptolemaeuslaan 80, 3528 BP
Utrecht en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70209553 -----
("**OC Merwede**"). -----

OVERWEGINGEN -----
OC Merwede neemt in aanmerking: -----

- A. Omschrijving project en samenhang verschillende akten** -----
1. De gebiedsontwikkeling van Merwedekanaalzone deelgebied vijf bestaat uit woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, een parkeervoorziening en openbare ruimte, alles met toe- en aanbehoren, en is gelegen in het midden van de Merwedekanaalzone tussen Transwijk en Rivierenwijk te Utrecht (het "**Project Merwede**"). -----
 2. Project Merwede bestaat uit diverse woonblokken. Vier van die woonblokken (waaronder Blok 8 zoals hierna in Overweging B nader omschreven) bevatten een daaronder gelegen parkeergarage. Elk woonblok met een parkeergarage zal worden betrokken in een hoofdsplitsing in appartementsrechten, op hoofdlijnen op dezelfde wijze en met eenzelfde reglement als opgenomen in deze akte. -----
 3. Het bij deze hoofdsplitsing gevormde hoofdappartementsrecht dat betrekking heeft op het bovengrondse bouwprogramma (zonder de parkeergarage) zal vervolgens bij separate akte worden ondergesplitst. -----
- B. Omschrijving Blok 8** -----
1. Blok 8 bestaat uit de realisatie van zes (6) gebouwen met de aanduiding

A, B, C, D, E en F ("**Gebouwen**") en een tussen de Gebouwen (half verdiept) gelegen parkeergarage ("**Parkeergarage**"). De Gebouwen en de Parkeergarage samen te noemen: "**Blok 8**". -----

2. De Gebouwen bestaan op hoofdlijnen uit: -----
 - a. huurwoningen; -----
 - b. koopwoningen; -----
 - c. commerciële en maatschappelijke ruimten; en -----
 - d. fietsenstallingen. -----
3. Tussen de Gebouwen en (deels) bovenop het dak van de Parkeergarage wordt een binnentuin gerealiseerd. -----
4. Blok 8 zal in deze akte worden gesplitst in twee (2) appartementsrechten, te weten de Gebouwen en de Parkeergarage. -----

C. Registergoederen -----

OC Merwede is gerechtigd tot: -----
de percelen grond, gelegen aan de Europalaan, de Fietsenmaker, de Polderwerker, Architectenplein en de Brugwachter te Utrecht, kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **R**, nummers: -----
- **1500** (ontstaan uit het perceel met nummer 1491, dat op zijn beurt is ontstaan uit het perceel met nummer 144), groot circa negenduizend vierhonderddertig vierkante meter (ca. 9.430 m²), welk perceel is belast met een opstalrecht voor een waterleiding ten behoeve van Vitens N.V. op een gedeelte van het perceel; -----
- **1498** (ontstaan uit het perceel met nummer 1002), groot circa tweeduizend driehonderdtweënnegentig vierkante meter (ca. 2.392 m²), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend -----
("**Registergoed**"). -----

D. Voorgaande titel -----

OC Merwede heeft verklaard dat het Registergoed door haar is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72227, nummer 66, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor een aan mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam toegevoegde notaris. -----

E. Opstalrecht WKO-installatie -----

1. Ten behoeve van de warmte- en koude voorziening (waaronder begrepen verwarming van tapwater) van Project Merwede wordt een collectieve energie-installatie gerealiseerd, bestaande uit het bodemenergiesysteem met mogelijk thermische energie uit oppervlaktewater en de gebouwgebonden installaties tot en met de afleverset ("**WKO-Installatie**"). -----

2. Voor de WKO-Installatie is op het Registergoed: -----
- een hoofdopstalrecht gevestigd ten gunste van WKO Merwede B.V., waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien juni tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 86725, nummer 34, van een afschrift van een akte van vestiging opstalrecht en rangwisseling en inperking erfpacht op diezelfde dag verleden voor mr. D. de Jong, notaris te Amsterdam; en -----
 - onderopstalrechten gevestigd ten gunste van Essent Energy Infrastructure Solutions B.V., waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achten-twintig februari tweeduizend vijfentwintig in register Hypotheken 4, deel 90672, nummer 113, van een afschrift van een akte van vestiging onderopstalrecht onder ontbindende voorwaarde op diezelfde dag verleden voor de in het hoofd van deze akte genoemde notaris.
- ("Opstalrechten WKO"). -----

F. Opstalrecht technische installaties -----

1. Het Registergoed is tevens belast met een opstalrecht (dat rang neemt ná de Opstalrechten WKO) ten gunste van Synchroon B.V. voor: -----
- alle werken en installaties in, op en boven het Registergoed, waaronder mede begrepen alle (al dan niet infrastructurele) voorzieningen en aanhorigheden ten behoeve van die werken en voorzieningen, van welke aard dan ook, die nu of in de toekomst zijn of worden aangebracht, in overeenstemming met de stand van de techniek op het moment van aanbrengen: -----
- (i) ten behoeve van, of in verband met, het opwekken, opslaan, omvormen en transporteren van enige vorm van energie, warmte of koude, vloeistoffen, gassen of informatie; of -----
 - (ii) die overigens de duurzaamheid of energieprestatie van Blok 8 verbeteren -----
- ("Technisch Installaties"), -----
- onder de voorwaarden en bedingen als nader omschreven in de akte van vestiging opstalrecht technische installaties, eerder vandaag verleden voor de in het hoofd van deze akte genoemde notaris ("**Opstalrecht Technische Installaties**"). -----
2. Onder de Technische Installaties zijn in ieder geval, maar uitdrukkelijk niet uitsluitend begrepen de installaties waarvoor thans de vestiging van een onderopstalrecht ten behoeve van een derde is voorzien, te weten: -----
- a. distributiestations ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V.; en -----
 - b. een in pandige FttH-XPON-kast (voor glasvezel) ten behoeve van -----

Ziggo Netwerk B.V. -----

3. OC Merwede beoogt dat de vereniging van eigenaars die zal worden opgericht bij de ondersplitsing van hoofdappartementenrecht A2 (betrekking hebbend op onder andere de woningen en commerciële ruimten) gerechtigd zal worden en zal blijven tot het opstalrecht -----

G. Voorgenomen splitsing in appartementsrechten en splitsingstekening --

1. OC Merwede heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. -----
2. Aan deze akte is als **Bijlage 1** daartoe een uit zestien (16) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht ("**Tekening**"). -----
3. Op de Tekening zijn met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het Registergoed aangegeven, die na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de gerechtigdheid tot de bij deze akte te formeren appartementsrechten. -----
4. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op vijf november tweeduizend vijftientig voor het Registergoed de complexaanduiding 1508-A vastgesteld. De Tekening is na vaststelling van de complexaanduiding in elektronische vorm in bewaring genomen onder depotnummer 20251104100447. -----

H. Splitsingsvergunning -----

Het Registergoed is gelegen in een gebied waarvoor een huisvestingsverordening is vastgesteld op grond waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet vereist is. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is echter niet vereist aangezien het nieuwbouw betreft. ---

I. Toestemming hypotheekhouder -----

1. Het Registergoed is belast met een recht van hypotheek ten behoeve van Coöperatieve Rabobank U.A. ("**Hypotheekhouder**"), welk hypotheekrecht is gevestigd door de inschrijving van een afschrift van een hypotheekakte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig januari tweeduizend vijftientig in register Hypotheken 3, deel 88672, nummer 125. -----
2. Als gevolg van de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van deze Akte van splitsing, zal de Hypotheek rusten op elk appartementsrecht dat bij deze Akte wordt gevormd. -----
3. Van de toestemming van de Hypotheekhouder voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten blijkt uit een als **Bijlage 2** aan deze akte

gehechte e-mail de dato twintig oktober tweeduizend vijftientig. -----

HOOFDSTUK 1. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

OC Merwede splitst hierbij het Registergoed in de volgende twee (2) appartementsrechten: -----

1. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **R**, complexaanduiding **1508-A**, indexnummer **1**, omvattende: -----
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de Parkeergarage gelegen op de begane grond (BG) en de tussenverdieping met bijbehorende hellingbanen, rijbanen, de entree op maaiveldniveau, twee (2) liftinstallaties en verdere toe- en aanbehoren ("**Parkeergarage**"), gelegen aan de Fietsenmaker te Utrecht; -----
 - b. het vijfduizend drieëndertig/eenenvijftigduizend zeshonderdvierentwintigste (5.033/51.624^{ste}) onverdeeld aandeel in het Registergoed; -----
2. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente **Utrecht**, sectie **R**, complexaanduiding **1508-A**, indexnummer **2**, omvattende: -----
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de Gebouwen met daarin vijfhonderdvijfenzeventig (575) woningen gelegen op de begane grond (BG) tot en met de zeventiende (+17) verdieping, commerciële ruimten gelegen op de begane grond (BG) tot en met de tweede (+2) verdieping, een binnentuin, fietsenstallingen en verdere toe- en aanbehoren, gelegen aan de Fietsenmaker, de Polderwerker, Europalaan, Architectenplein en de Brugwachter te Utrecht; -----
 - b. het zesenvieertigduizend vijfhonderdeenennegentig/eenenvijftigduizend zeshonderdvierentwintigste (46.591/51.624^{ste}) onverdeeld aandeel in het Registergoed, -----

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, zullen toebehoren aan OC Merwede. -----

HOOFDSTUK 2. REGLEMENT: -----

A. Vaststelling reglement -----

OC Merwede stelt hierbij het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek vast. De inhoud van bedoeld reglement is mede gebaseerd op het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160. Met inachtneming van de hierbij noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

B. Definities en algemene bepalingen -----

Artikel 1. Definities -----

- 1.1. In het Reglement wordt verstaan onder: -----
- a. **"Akte"**: de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; -----
 - b. **"Appartementsrecht"**: een bij de Akte ontstaan appartementsrecht; -----
 - c. **"Artikel"**: een artikel van het Reglement; -----
 - d. **"Beheerder"**: de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61; -----
 - e. **"Belegger"**: een beleggingsinstelling, een institutionele belegger of een professionele belegger, een en ander in de zin van (en gedefinieerd in) de Wet financieel toezicht (waaronder in ieder geval ook wordt begrepen een pensioenuitvoerder), dan wel een fonds (voor gemene rekening) waarin voor ten minste vijftig procent (50%) participanten deelnemen die kwalificeren als een beleggingsinstelling, een institutionele belegger of een professionele belegger als hiervoor genoemd, dan wel een te goeder naam bekend staande investeerder met een belegd vermogen van minimaal honderd miljoen euro (EUR 100.000.000,00) (prijsspeil tweeduizend vierentwintig jaarlijks te indexeren met CPI), al dan niet via een dochtervennootschap of groepsmaatschappij of deelneming in de zin van de artikelen 2:24a, 2:24b of 2:24c van het BW en/of een rechtspersoon/instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is of een daarmee wegens een andere wettelijke regeling vergelijkbare instelling; -----
 - f. **"Bestuur"**: het bestuur van de Vereniging; -----
 - g. **"Boekjaar"**: het boekjaar van de Vereniging; -----
 - h. **"BW"**: het Burgerlijk Wetboek; -----
 - i. **"Commissie"**: een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63; -----
 - j. **"Eigenaar"**: de gerechtigde(n) tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt; -----
 - k. **"Gebouw"**: het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; -----
 - l. **"Gebruiker"**: degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW; -----
 - m. **"Gemeenschap"**: de in de Splitsing betrokken goederen; -----
 - n. **"Gemeenschappelijke Gedeelten"**: de gedeelten als bedoeld in artikel

- 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit: -----
- de Gemeenschappelijke Ruimten; -----
 - de Grond voor zover het geen Privé-gedeelte betreft; -----
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11; en -----
 - die gedeelten die op de Tekening zijn aangeduid als gemeenschappelijk (niet zijnde een Privé-gedeelte); -----
- o. **"Gemeenschappelijke Ruimten"**: de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- p. **"Gemeenschappelijke Zaken"**: de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover het geen Gemeenschappelijke Gedeelten zijn; -----
- q. **"Grond"**: het perceel respectievelijk de percelen grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; -----
- r. **"Huishoudelijk Reglement"**: het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; -----
- s. **"Jaarrekening"**: de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; -----
- t. **"Jaarverslag"**: het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- u. **"Meerjarenonderhoudsplan"**: het in Artikel 14.3 en Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan; -----
- v. **"Onderappartementsrecht"**: een onderappartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing; -----
- w. **"Ondereigenaar"**: de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht; -----
- x. **"Ondersplitsing"**: de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW; -----
- y. **"Privé-gedeelte"**: het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- z. **"Raad van Commissarissen"**: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW; -----
- aa. **"Reglement"**: het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing; -----
- bb. **"Reglement van Ondersplitsing"**: het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van ondersplitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; -----
- cc. **"Reservefonds"**: het in Artikel 14 bedoelde reservefonds; -----
- dd. **"Splitsing"**: de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; -----

- ee. **"Tekening"**: de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW; -----
- ff. **"Vereniging"**: de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars; -----
- gg. **"Vereniging van Ondereigenaars"**: de bij de akte van Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars; -----
- hh. **"Vergadering"**: de vergadering van eigenaars van de Vereniging; -----
- ii. **"Voorzitter"**: de voorzitter van de Vergadering. -----
- 1.2. De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. -----
- 1.3. Voor zover op de Tekening binnen de verschillende Privé-gedeelten met dunne lijnen indelingen van die Privé-gedeelten zijn weergegeven, dienen deze uitsluitend ter verduidelijking van eventuele mogelijkheden van de indelingen van de Privé-gedeelten. Iedere Eigenaar staat het mitsdien vrij de indeling van het Privé-gedeelte van zijn of haar Appartementsrecht naar eigen inzicht te wijzigen, zulks met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en behoudens het geval in het Reglement uitdrukkelijk anders is bepaald. -----

Artikel 2. Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers -----

- 2.1. De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. -----
- 2.2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. -----
Beroeps- of bedrijfsmatige erotiek, alsmede het beoefenen van respectievelijk gok- en/of kansspelen is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden, alsmede vanuit het Gebouw handelen in verdovende middelen of enige andere activiteit te verrichten die op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld. De opslag en/of verkoop van vuurwerk is in het Gebouw niet toegestaan. Voorts is het niet toegestaan om in het Gebouw en daarvan onderdeel uitmakende Privé-gedeelten anderszins activiteiten te verrichten die in strijd zijn met de wet, de goede zeden of de openbare orde (waaronder doch niet uitsluitend zijn begrepen een overtreding van de Opiumwet en de Vuurwapenwet of enige andere strafwet). -----
Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd. -----
- 2.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor

schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging. -----

- 2.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel 2 bepaalde naleven. -----

Artikel 3. Aansprakelijkheid voor schade en hinder -----

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

Artikel 4. Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder -----

- 4.1. 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/of Gebruikers, is iedere Eigenaar en/of Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5. Afwenden gevaar -----

- 5.1. Iedere Eigenaar en/of 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/of Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen. -----

Artikel 6. Burenrecht -----

- 6.1. Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld. -----

Artikel 7. Publiekrecht -----

- 7.1. Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond

pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend. -----

C. Aandelen die door de Splitsing ontstaan -----

Artikel 8. Aandelen in de Gemeenschap -----

8.1. Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht genoemde breukdeel. -----

8.2. De tellers van de in Artikel 8.1 genoemde breukdelen zijn gebaseerd op vierkante meters vloeroppervlak van de gedeelten van het Gebouw die uiteindelijk zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zoals vastgesteld voor wat betreft: -----

a. woningen, op basis van het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak (m² GO) waarbij het aantal vierkante meters van buitenruimte uitdrukkelijk niet is meegerekend; -----

b. commerciële ruimten, op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (m² BVO); -----

c. parkeergarage, op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (m² BVO), waarop een factor van negentig procent (90%) is toegepast en waarvan het resultaat voor vijftig procent (50%) in deze vaststelling is meegenomen, -----

zoals deze zijn gemeten overeenkomstig de daartoe door het Nederlands Normalisatie Instituut meest recent vastgestelde norm NEN 2580 op basis van de thans bestaande tekeningen van het Gebouw en zijn afgerond op hele vierkante meters. Indien het daadwerkelijke aantal vierkante meters gebruiksoppervlak of vloeroppervlak op enig moment mocht wijzigen of anders mocht blijken te zijn dan hiervoor vermeld, zal dit nimmer tot aanpassing leiden van de hiervoor vermelde breukdelen. -----

D. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds -----

Artikel 9. Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen -----

9.1. De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8.1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald. -----

9.2. Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten

bedoeld in Artikel 45. -----

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

Artikel 10. Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds -----

- 10.1. De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8.1 bedoelde breukdelen bij te dragen in de: -----
- a. in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en -----
 - b. jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, ----- voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 geen afwijkende bijdrageplicht geldt. -----
- 10.2. Tot de in Artikel 10.1.a bedoelde schulden en kosten worden gerekend: -----
- a. die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en waarvoor in dit Reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien;
 - b. die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars; -----
 - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen; -----

- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3; -----
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten; -----
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars; -----
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - j. de afzonderlijke elektriciteitskosten ten behoeve van de Gemeenschappelijke Ruimten; -----
 - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan; -----
 - l. de schulden en kosten die voortvloeien uit, of samenhangen met, registratietoelagen en andere vermogensbestanddelen waartoe de Vereniging is gerechtigd; -----
 - m. 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. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars. -----
- 10.4. De hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds worden jaarlijks bepaald met inachtneming van het bepaalde in dit Artikel 10.3. -----

Artikel 11. Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars -----

- 11.1. Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2.a en Artikel 10.2.b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend: -----
- a. de Grond en de funderingen; -----
 - b. de dragende muren, de dragende kolommen en het geraamte van het Gebouw; -----
 - c. de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten; -----
 - d. de afvalruimte die zich op de begane grond (BG) bevindt en op de Tekening is aangeduid als 'afvalruimte' en de daarin gelegen vuilcontainers; -
 - e. de leidingen en buizen voor: -----
 - riolering en de afvoer van hemelwater, gootwater, afvalwater en fecaliën; en -----
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, -----die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé-gedeelte en voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar; -----
 - f. de lift- en leidingschachten die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé-gedeelte en voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
 - g. de overige collectieve voorzieningen die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door een Eigenaar of Gebruiker van – of die niet uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé-gedeelte. -----
- 11.2. Indien en voor zover bovengenoemde kosten aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van, of onzorgvuldig gebruik door, een Eigenaar of Gebruiker, komen deze kosten voor rekening van de betreffende Eigenaar of Gebruiker. ---
- 11.3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. ---
- 11.4. In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel 11 bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22. -----

Artikel 12. Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars -----

- 12.1. 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, herstel, vernieuwing, vervanging, verbetering en schoonhouden van alle opstallen met toe- en aanbehoren, een en ander voor zover de betreffende onderdelen niet bestemd zijn voor collectief gebruik, die zijn gerealiseerd of gerealiseerd worden binnen het Privé-gedeelte van: -----

- a. het Appartementsrecht met indexnummer 1 zijn voor rekening van het Appartementsrecht met indexnummer 1; -----
- b. het Appartementsrecht met indexnummer 2 zijn voor rekening van het Appartementsrecht met indexnummer 2. -----

12.2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 12.1 worden in ieder geval (maar niet limitatief) begrepen de schulden en kosten ter zake van en voor zover niet toebehorend aan een derde: -----

- a. de constructievloeren; -----
- b. het dak van de parkeergarage en de waterkerende (tevens wortelwerende) laag (deze behoort tot het Appartementsrecht met indexnummer 1); -----
- c. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkonconstructies, de binnentuin en groenvoorziening, beplanting op de balkons en in de buitenruimten van de Privé-gedeelten, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de rook en ventilatiekanalen, de lift- en leidingschachten; -----
- d. de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de techniekruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorroimtes en de sprinklerruimtes; -----
- e. de WKO-ruimte die zich op de begane grond (BG) bevindt en op de Tekening is aangeduid als 'WKO-ruimte', alsmede de WKO-installatie en de leidingen die behoren bij de WKO-installatie; -----
- f. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, ventilatie-roosters, suskasten en deurdrangers; -----
- g. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals: -----
 - de lift(en); -----
 - de inkoopstations; -----
 - de hydrofoor/-foren; -----
 - de luchtbehandeling en de (mechanische) ventilatie; -----
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van -----

- brandbestrijding; -----
- de sprinklerinstallatie, met inbegrip van de leidingen, kleppen, koppen en een waterbassin; -----
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; -----
- de algemene beveiliging (waaronder camerasystemen); -----
- de droge blusleidingen; -----
- de brand- en/of doormeldinstallatie; -----
- de gevelonderhoudsinstallatie; -----
- de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst); -----
- het collectieve internetsysteem (gebouw WiFi); -----
- de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen; -----
- de automatische externe defibrillator ("**AED**"); -----
- de fotonvoltaïsche cellen ("**PV-cellen**") en de daarbij behorende aansluitingen op de centrale voorzieningen kast (CVZ-kast); -----
- het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag;
- het irrigatiesysteem; -----
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige sanitaire voorzieningen, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte; -----
- i. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen aanwezig in het Privé-gedeelte en daarbij behorende (afvoer)leidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte; -----
- j. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden; ---
- k. de huisbel- en deuropeningsinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon en naamkaarthouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen; -----
- l. de speedgates van de Parkeergarage, de slagboominstallaties, de toegangstechniek (waaronder de lussen en kentekenregistratiesystemen), de beveiligingstechniek en de hekken van de Parkeergarage; -----
- m. de hellingbaan en de rijbanen in de Parkeergarage; -----

- n. de oplaadpunten en het stroomverdelingssysteem ten behoeve van elektrische oplaadpunten in de Parkeergarage, -----
een en ander voor zover de betreffende onderdelen niet bestemd zijn voor collectief gebruik. -----

Artikel 13. Verwijdering installaties en andere voorzieningen -----

- 13.1. De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee (2) of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing. -----

Artikel 14. Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan -----

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

- 14.2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt: -----
a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of -----
b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw. -----

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

- 14.3. Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2.a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering. -----

- 14.4. Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten. Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe: -----

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien (10) Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en -----
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

- 14.5. Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.4 en 56.5 van toepassing. -----
- 14.6. Voor de periode dat een Belegger Eigenaar is, is die Belegger naar eigen keuze bevoegd de betalingen van de bijdragen aan het Reservefonds op te schorten en derhalve schuldig te blijven. Indien de Belegger de door hem te betalen bijdragen als bedoeld in de vorige zin opschort, doet de Belegger daarmee tevens de toezegging aan de Vereniging om tot betaling (storting) in het Reservefonds over te gaan als volgt: -----
- a. zodra door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds is de Belegger verplicht terstond de door hem verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds te voldoen, voor zover deze bijdragen toe te rekenen zijn aan die uitgaven. Het Bestuur zal de Belegger daarna een verzoek doen om tot betaling over te gaan in welk verzoek aan de Belegger een betalingstermijn zal worden gegeven van vijftien (15) werkdagen, tenzij vanwege het spoedeisende belang van de uitgave een kortere betalingstermijn noodzakelijk is; -----
- b. bij overdracht van een Appartementsrecht als bedoeld in Artikel 42 is de Belegger verplicht om de bijdragen aan het Reservefonds die per de datum van overdracht schuldig zijn gebleven te betalen (storten) aan de Vereniging in het Reservefonds uiterlijk op de datum van overdracht dan wel via de notariële afrekening bij de overdracht. Het bepaalde in de vorige zin is niet van toepassing indien: -----
- (i) de overdracht plaatsvindt aan een andere entiteit die kwalificeert als Belegger; én -----
- (ii) die andere entiteit zich jegens de Vereniging op gelijke wijze als de overdragende Belegger verbindt tot de voldoening van de door de overdragende Belegger verschuldigde bijdragen. -----

De betalingen van de bijdragen aan het Reservefonds van de Belegger worden verschuldigd en opeisbaar per het moment als bepaald in Artikel 14.6.a en Artikel 14.6.b. -----

Gedurende de periode dat de Belegger zijn betalingen van bijdragen aan het Reservefonds schuldig is gebleven (en deze betalingen derhalve nog niet opeisbaar zijn), zal de Belegger in (mogelijke afwijking) van Artikel 17.1 geen wettelijke rente verschuldigd zijn. -----

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

- 14.7. Het bepaalde in Artikel 14.6 kan door de Vergadering van overeenkomstige toepassing worden verklaard ten aanzien van een andere Eigenaar, mits die andere Eigenaar een professionele vastgoedbelegger is. Het is uitsluitend ter beoordeling van het Bestuur of die andere Eigenaar als professionele vastgoedbelegger dient te worden beschouwd; de Vergadering heeft dienaangaande geen stemrecht. -----
Het besluit als bedoeld in de eerste zin van dit Artikel 14.7 kan door de Vergadering worden herroepen. -----
- 14.8. Het bepaalde in Artikel 14.6 en Artikel 14.7 laat onverlet de mogelijkheid tot het stellen van een bankgarantie als bedoeld in artikel 5:126 lid 3 BW, welke bankgarantie in dat geval: -----
- a. vooraf door de Vergadering moet worden goedgekeurd; en -----
 - b. zal inhouden dat op eerste vordering van het Bestuur tot betaling van de verschuldigde bijdrage aan het Reservefonds wordt overgegaan. -----
- 14.9. Alle administratiekosten die de Vereniging maakt in verband met het bepaalde in de Artikelen 14.6 tot en met 14.8, alsmede de kosten voor het innen van de betalingen en (eventuele) rente komen voor rekening van de betreffende Eigenaar. -----

E. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen -----

Artikel 15. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen -----

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

- 15.3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12^{de}) van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. -----

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

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

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een (eventueel) overschot zal binnen één maand aan de Eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd, tenzij de Vergadering anders besluit. -----

Artikel 16. Jaarrekening en bijdragen Eigenaars -----

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

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

De Jaarrekening bestaat uit: -----

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting op deze posten; -----
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt. --
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten. -----

- 16.2. In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering 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 decharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. -----

- 16.3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1. -----
- 16.4. Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit, zulks met uitzondering van een overschot op de in Artikel 10.2.h bedoelde kosten, welke kosten steeds aan de Eigenaar zullen worden terugbetaald. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit. -----
- 16.5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. --- De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting. -----

Artikel 17. Wanbetaling -----

- 17.1. Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.6 en/of boetes niet binnen één (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
- Artikel 45 is niet van toepassing. -----
- 17.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan,

wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8.1, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars. -----

- 17.3. Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden. Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de betreffende Eigenaar zich behoudens tegenbewijs naar de opgave daaromtrent van het Bestuur. -----

Artikel 18. Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing -----

- 18.1. Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing. -----
- 18.2. In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk. -----
- 18.3. De eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien (14) dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de gegevens van de Ondereigenaar(s) zoals vermeld in Artikel 59.1. -----

F. Verzekeringen -----

Artikel 19. Verzekeringen -----

- 19.1. Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris. -----
- 19.2. De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in

- overleg met de verzekeraar. -----
- 19.3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd. -----
- 19.4. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW. -----
- In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich schuldig heeft gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----
- 19.5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten: -----
- “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. -----*
- Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. -----*
- Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven, dan geschiedt zij door overboeking van de uitkering naar de bankrekening van de Vereniging waarna het*

Bestuur gehouden is die uitkering te plaatsen op een afzonderlijke bankrekening. -----

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetten". -----

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken -----

Artikel 20. Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken -----

- 20.1. De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en 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 de Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. -----
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers. -----
- 21.2. In afwijking van het bepaalde in Artikel 21.1 kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.4 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits: -----
- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en -----
 - b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.4 vermelde meerderheid. -----
- Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden. -----
- 21.3. In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.2 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.4 bepaalde onverkort. -----

Artikel 22. Uitleg Akte en splitsingstekening -----

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

- van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en -----
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen. -----
- 22.2. Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening. -----
- 22.3. Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen. -----

Artikel 23. Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten -----

- 23.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. -----
- 23.2. De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. -----
- 23.3. De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2. -----
- 23.4. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgangen, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken). -----
- 23.5. De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. -----
- Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponed. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten (of andere plaatsen die uitdrukkelijk niet hiertoe bestemd zijn) is niet toegestaan. -----

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

Artikel 24. Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten -----

- 24.1. Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden. -----
- 24.2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. -----
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers. -----
- 24.3. 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. -----
- 24.4. Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.1. -----

Artikel 25. Veranderingen in constructie Gebouw -----

- 25.1. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. -----

Artikel 26. Toestemming, bedoeld in Artikel 23, Artikel 24 en Artikel 25 -----

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

H. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten -----

Artikel 27. Gebruik Privé-gedeelten -----

- 27.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in Artikel 27.2 gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in Artikel 27.2 gegeven bestemming en niet bij Reglement is

- verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen. -----
- 27.2. De bestemming van de Privé-gedeelten is voor de Appartementsrechten met indexnummers: -----
- a. 1: parkeren met toe- en aanbehoren; -----
 - b. 2: woningen, commerciële ruimten met toe- en aanbehoren. -----
- Bij het gebruik van de Privé-gedeelten dienen de van toepassing zijnde respectievelijk te verklaren gemeentelijke voorschriften, waaronder maar niet uitsluitend begrepen het bestemmingsplan, in acht te worden genomen. -----
- 27.3. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte in strijd te handelen met het bepaalde in dit Artikel 27 en Artikel 2.2. -----
- 27.4. Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming of onthefing als bedoeld in Artikel 27.1 dient te worden genomen met de in Artikel 56.4 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien: -----
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden; -----
 - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en -----
 - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.4 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit. -----
- 27.5. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. -----
- 27.6. In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van het bepaalde in het Reglement. -----

Artikel 28. Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen -----

- 28.1. De Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 1 (Parkeergarage) is bevoegd om, zonder toestemming van de Vereniging, voor eigen rekening en risico, een of meer laadpalen (of daarmee vergelijkbare installaties) voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen. -----
- Elk dergelijk oplaadpunt, alsmede elke (eventuele) centrale voorziening ten behoeve van meerder oplaadpunten, dient: -----

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte; ---
- te voldoen aan de eisen van brandveiligheid; -----
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komt van de Eigenaar van de Parkeergarage; -----
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de energie die beschikbaar is voor apparatuur die (ook) door een of meer andere Eigenaars wordt gebruikt; en -----
- te zijn voorzien van technische oplossing ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van apparatuur die (ook) door een of meer Eigenaars wordt gebruikt, terwijl de kosten van die oplossingen voor rekening komen van de Eigenaar van de Parkeergarage. -----

- 28.2. Bij Huishoudelijk Reglement: -----
- a. kunnen nadere en/of afwijkende regelingen worden opgenomen en het in Artikel 28 bepaalde van overeenkomstige toepassing worden verklaard op (toekomstige) vergelijkbare of andersoortige voorzieningen ten behoeve van voertuigen; -----
 - b. kunnen nadere eisen, voorwaarden en regels worden gesteld ten aanzien van de in dit Artikel 28 bedoelde werken, voorzieningen en installaties, alsmede ten aanzien van het aanbrengen, in stand houden, gebruiken, onderhouden en verwijderen van die werken, voorzieningen en installaties. In het Huishoudelijk Reglement kan worden bepaald dat de bevoegdheid tot het stellen van eisen, voorwaarden en regels als bedoeld in dit Artikel 28 wordt gedelegeerd aan het Bestuur; -----
 - c. kan worden bepaald dat het bepaalde in een of meer leden van dit Artikel 28 van overeenkomstige toepassing is op andere werken, voorzieningen of installaties die een vergelijkbaar doel dienen. In dat geval is het bepaalde in Artikel 28 van overeenkomstige toepassing ten aanzien van de werken en installaties waarop de betreffende leden van dit Artikel 28 van overeenkomstige toepassing is verklaard. In het Huishoudelijk Reglement kan worden bepaald dat de bevoegdheid om een of meer leden van dit Artikel 28 van overeenkomstige toepassing te verklaren, worden gedelegeerd aan het Bestuur. -----

Artikel 29. Opslag gevaarlijke stoffen -----

- 29.1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie 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 verzeke-
raar. -----

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. -----
- 30.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
- 30.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed. -----
- 30.4. De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat in geval van calamiteiten gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes. -----
- 30.5. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is. --
- 30.6. Indien de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 1 overgaat tot het uitvoeren van noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwing of vervanging van de (tot zijn Privé-gedeelte behorende) waterkerende laag als bedoeld in Artikel 12.2.b, ten gevolge waarvan de (binnen)tuin of de (dak)terrassen die behoren tot het Appartementsrecht van indexnummer 2 moeten worden verwijderd en hersteld, zullen de kosten voor het verwijderen en herstellen van de (binnen)tuin of de (dak)terrassen en het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) worden gedragen door de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 1, behoudens het hierna bepaalde. Indien voornoemde werkzaamheden samenvallen met een onderhoudsinterval (overeenkomstig het meerjarenonderhoudsplan van de Vereni-

ging van Ondereigenaars die ontstaat bij de ondersplitsing van Appartementsrecht met indexnummer 2) van de binnentuin, komen de kosten voor het herinrichten van de binnentuin voor rekening van de Eigenaar van Appartementsrecht met indexnummer 2, maar uitsluitend voor zover die kosten niet hoger zijn dan het bedrag dat voor dat onderhoudsinterval op basis van een goed en deugdelijk meerjarenonderhoudsplan had moeten worden gereserveerd. Indien werkzaamheden aan de waterkerende laag zijn voorzien, zal de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer 1 zich ervoor inspannen om die werkzaamheden aan de waterkerende laag te laten samenvallen met een onderhoudsinterval van de binnentuin. -----

- 30.7. Indien bij de oplevering een doorgang aanwezig is (al dan niet als vluchtweg) in een Privé-gedeelte ten behoeve van een ander Privé-gedeelte dan dient de betreffende Eigenaar en/of Gebruiker over en weer vrije doorgang te verlenen aan de Eigenaar en/of Gebruiker van dat andere Privé-gedeelte. -----
- 30.8. De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 1 is verplicht te gedogen dat mindervaliden op de minst bezwarende wijze gebruik maken van de entree en de twee (2) liftmachines op de begane grond van het Gebouw, zodat mindervaliden op die manier toegang zullen hebben vanaf de openbare weg naar de binnentuin en vice versa. -----
- 30.9. De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 1 is verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 2, alsmede door die Eigenaar of Gebruiker aangewezen derden, toegang hebben tot, en gebruik maken van, de parkeergarage om de irrigatie installatie ten behoeve van de daktuin op de tussenverdieping van het Gebouw (op de Tekening aangeduid als 'installatie daktuin') te bereiken voor het verrichten van onderhoud aan die installatie. -----
- 30.10. De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 2 is verplicht te gedogen dat de Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 1, alsmede door die Eigenaar of Gebruiker aangewezen derden, op de voor de Eigenaar en/of Gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 2 minst bezwarende wijze en in geval van calamiteiten gebruik maakt van de entrees op de begane grond, behorend tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer 2. -----

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, in tact te laten, toegankelijk te houden, niet te beschadigen en schoon te houden, alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele vervanging daarvan toe te staan en te gedogen, ook indien en voor zover deze collectieve voorzieningen, bijbehorende leidingen en overige werken later met toestemming of

krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht. -----

- 31.2. Het is een Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte verboden wijzigingen aan te brengen in collectieve technische installaties, dan wel de technische installaties die in eigendom zijn bij een derde, waaronder in ieder geval ook begrepen is de afleverset en de binneninstallatie ten behoeve van de verwarming en koeling van een Privé-gedeelte om te voorkomen dat dergelijke installaties ontregeld raken. -----

- 31.3. Een Eigenaar of Gebruiker moet de voorzieningen die bij de oplevering in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte gedogen. -----

Artikel 32. Risico -----

- 32.1. Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar. -----

- 32.2. Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----

- 32.3. Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----

Artikel 33. Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten ---

- 33.1. Het is de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met indexnummer 2 niet toegestaan de tot hun Privé-gedeelte behorende buitenruimte zodanig te gebruiken, bijvoorbeeld door daarop (bouw)werken op te richten dan wel voorzieningen, speeltoestellen of (al dan niet diepwortelende) beplantingen en dergelijke te plaatsen of aan te leggen, dat mogelijk de wind- en/of waterdichtheid van het dak van de Parkeergarage of de waterkerende laag wordt vermindert of redelijkerwijs verwacht kan worden dat deze wordt vermindert, of op andere wijze mogelijk schade zou kunnen worden toegebracht aan het dak van de Parkeergarage, de waterkerende laag of de ondergelegen Privé-gedeelte(n), dan wel dat door zodanig gebruik van het Privé-gedeelte afbreuk wordt gedaan aan het aanzicht van het Gebouw. -----

Indien door toedoen, anders dan krachtens normaal gebruik, van de Eigenaar of Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 2 schade als hiervoor bedoeld ontstaat, zullen de kosten van herstel voor rekening van de (desbetreffende) Eigenaar en Gebruiker komen. -----

33.2. Het is de Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 2 niet toegestaan om op de tot het Privé-gedeelte behorende terrassen/tuinen zware plantenbakken/bouwsels, bassins (waaronder mede begrepen een jacuzzi, hottub of anderszins), aarde en dergelijke aan te brengen die het draagvermogen van de terrassen/tuinen en het onderliggende dak van de Parkeergarage overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan het dak van de Parkeergarage. -----

33.3. Schade, alsmede vervolgschade, aan de afwerklaag en/of de daaronder gelegen waterkerende laag/lagen, alsmede vervolgschade aan andere bouw delen die veroorzaakt is door onoordeelkundig gebruik door een Eigenaar of Gebruiker van een terras/tuin, komt voor rekening van de Eigenaar van het Privé-gedeelte waarvan het betreffende terras/tuin deel uitmaakt. -----

Artikel 34. Toestemming bedoeld in Artikel 27, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 33 -----

34.1. Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in Artikel 27.1, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken. -----

De in de Artikel 27.1, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden. -----

Artikel 35. Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement -----

35.1. Het in Artikel 28 tot en met Artikel 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld. -----

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

Artikel 36. Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker -----

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

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

36.3. Het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer 1 (Parkeergarage) is openbaar toegankelijk ten behoeve van het gebruik als parkeervoorziening. -----

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

Artikel 37. Ingebruikgeving Privé-gedeelte -----

37.1. Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen

van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. -----

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

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel 37 bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben. -----

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

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben. Het Bestuur zal dit register aanhouden in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van privacy en data regelgeving. -----

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

- 37.4. Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW. Indien op grond van het bepaalde in Artikel 37.6 het in Artikel 37.1 en Artikel 37.2 bepaalde niet van toepassing is, zal de Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht de Ge-

bruiker op de hoogte stellen van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW. -----

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

37.6. Voor de periode dat een Belegger Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 en Artikel 37.2 niet van toepassing op het (de) Appartementsrecht(en) van zo een Eigenaar. -----

Artikel 38. Borgtocht Gebruiker -----

38.1. Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden. De in de vorige zin vermelde borgtocht kan eerst van een Gebruiker worden verlangd indien de Eigenaar niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de Vereniging. -----

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

38.3. Voor de periode dat een Belegger Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 38.1 en Artikel 38.2 niet van toepassing op het (de) Appartementsrecht(en) van zo een Eigenaar. -----

Artikel 39. Ontruiming Gebruiker en onbevoegde -----

39.1. Een Eigenaar, niet zijnde een Belegger, 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 de in Artikel 37 en Artikel 38 voorschriften niet heeft nageleefd, terwijl hij daartoe wel verplicht was, 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 39 en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar. -----

Artikel 40. Ondergebruik -----

- 40.1. Artikel 37, Artikel 38 en Artikel 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker. -----

K. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte -----

Artikel 41. Ontzegging gebruik Privé-gedeelte -----

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

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

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

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

- 41.3. De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering,

en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. -----

- 41.4. De in dit Artikel 41 bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.4 en 56.5. -----
- 41.5. De in dit Artikel 41 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 één maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. -----
- 41.7. Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht, een en ander voor zover die Gebruiker op zijn beurt op grond van het bepaalde in Artikel 37 en Artikel 38 aan de hiervoor bedoelde verplichtingen is gebonden. -----
- 41.8. Indien een Ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde. -----
- 41.9. Het in dit Artikel 41 bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker. -----
- 41.10. Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar en/of Gebruiker die voortvloeien uit de wet, het Reglement en het Huishoudelijk Reglement. -----

L. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten -----

Artikel 42. Overdracht -----

- 42.1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel 42 mede begrepen een levering ten titel van verdeling. -----
- 42.2. In geval van overdracht is het Bestuur en/of in opdracht van het Bestuur is de

administratief beheerder verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris tijdig een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van: -----

- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden; --
 - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.6 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden; -----
 - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en -----
 - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2.c. -----
- 42.3. De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.6, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2. -----
- 42.4. Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2. -----
- 42.5. Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6. Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. -----
- 42.7. Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar. -----

- 42.8. Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar. --
- 42.9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 43. Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning -----

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

Artikel 44. Rechten van erfpacht en opstal -----

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

onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald. ---

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

M. Overtredingen -----

Artikel 45. Overtredingen -----

- 45.1. Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. -----
- 45.2. Indien de betrokkene binnen één maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige boete of een dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (EUR 500,00) en bedraagt een dagboete eenhonderd vijftig euro (EUR 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00). -----
- 45.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging. -----
- 45.4. Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien 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. -----

N. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging -----

I. Algemene bepalingen -----

Artikel 46. De Vereniging -----

- 46.1. Hierbij wordt de Vereniging opgericht. De Vereniging heeft de navolgende statuten. -----
- 46.2. De Vereniging is genaamd "**Vereniging van Eigenaars Grow Merwede, de Fietsenmaker, de Polderwerker, Europalaan, Architectenplein en de Brugwachter te Utrecht**" en kan mede handelen onder de naam "**VvE Grow Merwede te Utrecht**". -----
- 46.3. De Vereniging is gevestigd te Utrecht. -----
- 46.4. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars. -----
- 46.5. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging onder meer: -----
- a. een Appartementsrecht, opstalrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen; -----
 - b. een Appartementsrecht, opstalrecht of een ander registergoed aan de Eigenaars of een derde overdragen in gebruik geven of bezwaren met beperkte rechten, waaronder mede wordt begrepen het hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en); -----
 - c. overeenkomsten aangaan die zijn gericht op de hiervoor in Artikel 46.5.a en Artikel 46.5.b genoemde rechtsgevolgen; -----
 - d. toetreden tot een of meer organen van een stichting of een andere rechtspersoon die tot doel heeft het houden van een opstalrecht of ander (zake-lijk) recht op een technische installatie. -----
- 46.6. De Vereniging is bevoegd, na verkregen goedkeuring van de Vergadering, de Eigenaars te vertegenwoordigen terzake van beheers- en beschikkingshandelingen ten aanzien van de Gemeenschap, daaronder, maar niet uitsluitend, begrepen (i) het vestigen, aanvaarden of wijzigen van kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen of andere bijzondere lasten en beperkingen ten behoeve of ten laste van de Grond en/of het Gebouw, (ii) het aanvaarden of wijzigen van beperkte rechten met uitzondering van het vestigen van beperkte rechten als omschreven in Artikel 46.5. De Vereniging wordt daarbij vertegenwoordigd door het Bestuur. -----
- 46.7. De Vereniging is bevoegd, na verkregen goedkeuring van de Vergadering, de Eigenaars te vertegenwoordigen in hun hoedanigheid van bloot-eigenaar in de verhouding tot een beperkt gerechtigde. -----
- 46.8. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. --
- 46.9. Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien. -----

Artikel 47. Financiële middelen van de Vereniging -----

- 47.1. De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de

- Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit. -----
- 47.3. De gelden van het Reservefonds worden 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 56.4 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds. -----
- 47.5. Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen. -----
- 47.6. Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing. -----
- 47.7. De Vereniging is bevoegd om een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.4 en 56.5. -----
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan. -----
- 47.8. Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8.1 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn. -----

Artikel 48. Boekjaar -----

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

II. De Vergadering -----

Artikel 49. Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag. -----
Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van decharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen decharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid decharge wordt onthouden. -----
- 49.2. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Voorzitter of de Belegger dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste vijfentwintig procent (25%) 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 (21) 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. 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 het Gebouw is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van het Gebouw. -----

Daarnaast kan het Bestuur bepalen dat de plaats van de vergadering een digitale plaats zal zijn. -----

- 50.2. De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving waaronder in ieder geval begrepen per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. -----

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

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

- 50.3. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. -----
- 50.4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering. -----
- 50.5. Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) 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 bedraagt eenenvijftigduizend zeshonderdvierentwintig (51.624) en iedere Eigenaar kan het aantal stemmen uitbrengen dat

gelijk is aan de teller van het tot dat Appartementsrecht behorende aandeel in de Gemeenschap. -----

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

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

51.3. Een Eigenaar is niet bevoegd zijn stem uit te brengen over onderwerpen ter zake waarvan de financiële gevolgen niet (mede) te zijner lasten (gaan) komen, tenzij als gevolg van het te nemen besluit de aan zijn Appartementsrecht verbonden bevoegdheden van genot en gebruik aantoonbaar nadelig worden beïnvloed. -----

51.4. In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. -----
De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht tenzij in het Reglement van Ondersplitsing anders is bepaald. -----

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

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

51.7. Voor de periode dat een Belegger Eigenaar is van alle Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 51.6 niet van toepassing. -----

Artikel 52. Stemrecht mede-Eigenaars -----

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

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

Artikel 53. Bevoegdheden ter vergadering -----

- 53.1. Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.5 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen. -----
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. -----
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen, mits de agenda voor die vergadering ten tijde van het uitbrengen van een stem via dat elektronische communicatiemiddel definitief is vastgesteld. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. --

Artikel 54. Voorschriften inzake het stemmen -----

- 54.1. Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. -----
Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. -----
- 54.2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. -----
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen

doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist. -----

- 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 -----

- 55.1. 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 één maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. -----
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65. -----

Artikel 56. Besluiten over beheer en onderhoud -----

- 56.1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Ge-
deelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hier-
over op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt. -----
b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-
gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan
de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor
rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uit-
sluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s). -----
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishou-
delijk Reglement opnemen: -----
- over welke onderwerpen; -----
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en ----
- tot welke bedragen, -----
de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Re-
glement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. ----
De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Ei-
genaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen,
en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement. -----
Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van
besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping

ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1.b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1.b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt. -----

- 56.2. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2.a en 10.2.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. 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. -----
- 56.4. Besluiten van de Vergadering tot: -----
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2.a en 10.2.b bedoelde onderhoud vallende uitgaven; -----
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan; -----
 - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.2;
 - d. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2; -----
 - e. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
 - f. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.4.h; -
 - g. het vaststellen, aanvullen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement; -
 - h. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan; -----
 - i. tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan één (1) jaar uitstrekken, voortvloeien; -----
 - j. het ten aanzien van werken, installaties en beplantingen waarvoor door de gerechtigde tot het Opstalrecht Technische Installaties ten gunste van een derde een onderopstalrecht wordt gevestigd, in haar hoedanigheid van bloot-eigenaar, verlenen van instemming met de vestiging van dat onderopstalrecht overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:104 lid 2 juncto

- artikel 5:93 lid 2 derde zin BW; en -----
- k. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan, -----
- kunnen slechts worden genomen met tenminste vijftien procent (95%) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin het totale aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is. Onder vijftien procent (95%) van het aantal stemmen wordt hier verstaan: vijftien procent (95%) 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 niet het totale aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----
- 56.5. In het in de laatste zin van Artikel 56.4 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld. -----
- In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht. -----
- 56.6. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.4 en 56.5 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.4 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt, onverminderd het bepaalde in Artikel 14. ----
- 56.7. Indien het in Artikel 56.4.j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn. -----
- 56.8. Ter uitvoering van een besluit van de Vergadering als hiervoor in Artikel 56.4.j bedoeld, is het Bestuur bevoegd de Eigenaars (in hun hoedanigheid van grondeigenaar) te vertegenwoordigen ter zake van de instemming met de vestiging van het onderopstalrecht overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:104 lid 2 juncto artikel 5:93 lid 2 derde zin van het BW en daartoe te compareren bij de

betreffende notariële akte. -----

III. Het Bestuur -----

Artikel 57. Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging -----

- 57.1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. -----
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. -----
- 57.2. Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten in- respectievelijk uitschrijven 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. -----
Indien één of meer bestuurders de functie van bestuurder tussentijds, dat wil zeggen niet tijdens een Vergadering, neerleggen, zullen de taken van die bestuurder(s) door de overige bestuurder(s) worden waargenomen, totdat in de vacature(s) door de Vergadering zal zijn voorzien of anders zal zijn besloten.
- 57.4. Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer. -----
- 57.5. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (EUR 5.000,00). -----

Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. -----

- 57.6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter. ----
- 57.7. Het Bestuur vergadert tenminste eenmaal 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 (5) dagen; -----
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe;
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing; -----
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8.c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -----
 - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. -----
- 57.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben. Van tegenstrijdig belang als hiervoor in dit Artikel bedoeld is geen sprake indien de bestuurder verwant is aan, of direct of indirect verbonden is met een Belegger die Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten. -----
- 57.10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. ----

Artikel 58. Informatieverstrekking -----

- 58.1. Het Bestuur is verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.

Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden. Het voorgaande is alleen dan niet van toepassing als de privacywetgeving zich daartegen verzet. -----

- 58.2. Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval: -----
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW; -----
 - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen; -----
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap; -----
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten, Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken; -----
 - 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 58 genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel 58 vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website. -----

Artikel 59. Register van Eigenaars en Gebruikers -----

- 59.1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres. Het voorgaande is alleen dan niet van toepassing als de privacywetgeving zich daartegen verzet. -----
- Indien het Bestuur en/of de Beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende Appartementsrecht. Het Bestuur zal dit register aanhouden in over-

eenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van privacy en data regelgeving. -----

- 59.2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. -
- 59.3. Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.6 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt. -----
- 59.4. Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven. -----

Artikel 60. Boekhoud- en bewaarplicht -----

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

Artikel 61. Administratie en Beheer -----

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

- 61.2. De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.
- 61.3. De functies van administratief beheerder en technisch en/of bouwkundig beheerder kunnen in één (rechts)persoon verenigd zijn. -----

IV. Raad van Commissarissen en Commissies -----

Artikel 62. Raad van Commissarissen -----

- 62.1. De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt. -----
- 62.2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. -----
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. -----
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. -----
- 62.3. De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. -----
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien. -----
- 62.4. Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. -----
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging. -----
- 62.5. De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging. -----
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt. -----
- 62.6. Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging. -----
- 62.7. De Raad van Commissarissen vergadert 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 (1) persoon bestaat geldt het volgende: -----

- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf (5) dagen; -----
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één (1) 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 Artikel 62.8.c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en -----
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt. -----

Artikel 63. Commissies -----

- 63.1. De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. -----
- 63.2. Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter. -----
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld. -----

O. 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. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2; -----
 - i. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan; --
 - j. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.7; -----
 - k. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en ----
 - l. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld. -----
- 64.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. -----
- 64.3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden. -----
- 64.4. Het in Artikel 56.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

P. Wijziging van de Akte -----

Artikel 65. Wijziging van de Akte -----

- 65.1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW. -----
- 65.2. In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt. -----
- 65.3. In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. -----
- 65.4. De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien (14) dagen. -----
- 65.5. Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden. -----
- 65.6. Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het

besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen. -----

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

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

Artikel 66. Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging -----

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

R. Geschillenbeslechting -----

Artikel 67. Geschillenbeslechting -----

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

S. Indexering -----

Artikel 68. Indexering -----

- 68.1. De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan

de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. -----

T. Slotbepaling -----

Artikel 69. Slotbepaling -----

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

69.2. In alle gevallen waarin dit Reglement niet voorziet, beslist de Vergadering. ---

69.3. Het eerste boekjaar van de Vereniging eindigt op eenendertig december tweeduizend zesentwintig (31-12-2026). -----

69.4. De ingangsdatum van de eerste betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage (het gehele maandbedrag) wordt vastgesteld door de Vergadering, maar zal niet later zijn dan één (1) maand voorafgaande aan het moment dat het eerste Privé-gedeelte en/of de Gemeenschappelijke Gedeelten wordt/worden opgeleverd. -----

69.5. Met ingang van heden zal het Bestuur bestaan uit één bestuurder. Hierbij wordt OC Merwede aangewezen als eerste bestuurder. In de eerste Vergadering zal een nieuw Bestuur worden benoemd door de Eigenaars. -----

69.6. In afwijking van het bepaalde in Artikel 49 wordt de eerste Vergadering gehouden niet eerder dan drie (3) maanden vóór de oplevering van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken. Tijd en plaats van de eerste Vergadering zullen worden vastgesteld door het Bestuur. -----

69.7. Volmacht, kettingsbeding -----

69.7.1. Iedere Eigenaar verleent hierbij onherroepelijk volmacht aan (i) iedere medewerker van Houthoff Coöperatief U.A. of (ii) een door het Bestuur aan te wijzen gemachtigde om in overleg met het Bestuur dan wel met OC Merwede (als ontwikkelaar) de Akte te wijzigen (waaronder begrepen het Reglement en/of de Tekening aan te passen) indien de feitelijke bouwkundige situatie na voltooiing van het Gebouw afwijkt van de Akte of de Tekening. Wijziging van de breukdelen bedoeld in Artikel 8.1 op basis van de volmacht is alleen mogelijk indien en voor zover de aanpassing bewerkstelligt dat het breukdeel van een of meer Appartementsrechten respectievelijk Onderappartementsrechten nadien correspondeert met de werkelijke oppervlakte(n), zoals in Artikel 8.2 bedoeld. Wijziging krachtens de volmacht in de aan een Appartementsrecht toe te rekenen service kosten, bijvoorbeeld in de kostentoe rekening zoals bedoeld in Artikel 10.3 is slechts mogelijk als deze tot gevolg heeft dat Eigenaars die in dezelfde positie verkeren gelijk worden behandeld. -----

Deze volmacht verloopt na verloop van twee (2) jaren nadat het laatste gedeelte van het Gebouw is opgeleverd. -----

Van het voornemen tot wijziging of aanvulling en van het feit dat van de volmacht gebruik gemaakt zal worden, zal de Eigenaar van te voren op de hoogte worden gesteld onder opgave van hetgeen er wordt gewijzigd en/of aangevuld. Iedere Eigenaar respectievelijk Ondereigenaar dient – vóórdát de hiervoor bedoelde periode van twee (2) jaar is verstreken – in de akte van levering waarbij een Appartementsrecht respectievelijk een Onderappartementsrecht wordt overgedragen, bij wijze van kettingbeding, zijn rechtsopvolger te verplichten om een gelijke volmacht als hiervoor omschreven te verlenen. -----

69.7.2. Indien een Eigenaar – vóórdát de hiervoor bedoelde periode van twee (2) jaar is verstreken – een beperkt recht vestigt op een Appartementsrecht respectievelijk een Onderappartementsrecht is de betreffende Eigenaar verplicht in de akte van vestiging van dat beperkte recht te bepalen dat de beperkt gerechtigde bij voorbaat toestemming als bedoeld in artikel 5:139 lid 3 BW verleent om de Akte te wijzigen (waaronder begrepen het Reglement en/of de Tekening aan te passen) indien de feitelijke bouwkundige situatie na voltooiing van het Gebouw afwijkt van de Akte of de Tekening overeenkomstig het in Artikel 69.7.1 bepaalde. -----

Deze toestemming zal verlopen na verloop van twee (2) jaren nadat het laatste gedeelte van het Gebouw is opgeleverd. -----

Van het voornemen tot wijziging of aanvulling en van het feit dat van de volmacht gebruik gemaakt zal worden, zal de beperkt gerechtigde van te voren op de hoogte worden gesteld onder opgave van hetgeen er wordt gewijzigd en/of aangevuld. -----

Iedere Eigenaar respectievelijk Ondereigenaar dient – vóórdát de hiervoor bedoelde periode van twee (2) jaar is verstreken – in de akte van vestiging van dat beperkte recht op een Appartementsrecht respectievelijk een Onderappartementsrecht te bedingen dat de beperkt gerechtigde, bij wijze van kettingbeding, zijn rechtsopvolger te verplichten om een gelijke toestemming als hiervoor omschreven te verlenen. -----

SLOTVERKLARINGEN -----

A. Algemene voorwaarden Houthoff -----

Op de door Houthoff Coöperatief U.A. en de notaris te verlenen diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. OC Merwede verklaart een exemplaar van deze algemene voorwaarden te hebben ontvangen. De algemene voorwaarden zijn eveneens te raadplegen via www.houthoff.com. -----

B. Woonplaats -----

Ter zake van de uitvoering van deze Akte verklaart de OC Merwede hierbij

woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze Akte. -----

C. Volmacht -----

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte die (in kopie) aan deze akte is gehecht. -----

SLOT -----

De bij deze akte betrokken comparant is mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE -----

wordt verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld. Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. -----

Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend om veertien uur en vijfendertig minuten. -----

(Volgt ondertekening.) -----

Ondergetekende, mr. Hermanus Laurentius Anthonius Maria Lohman MRICS, notaris te Amsterdam, verklaart, dat met betrekking tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 niet vereist is. -----

VOOR AFSCHRIFT: Getekend: H.L.A.M. Lohman. -----

Ondergetekende, mr. Hermanus Laurentius Anthonius Maria Lohman MRICS, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20251104100447 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is. -----

Gemeente: Utrecht Sectie: R Nr(s): 1498, 1500

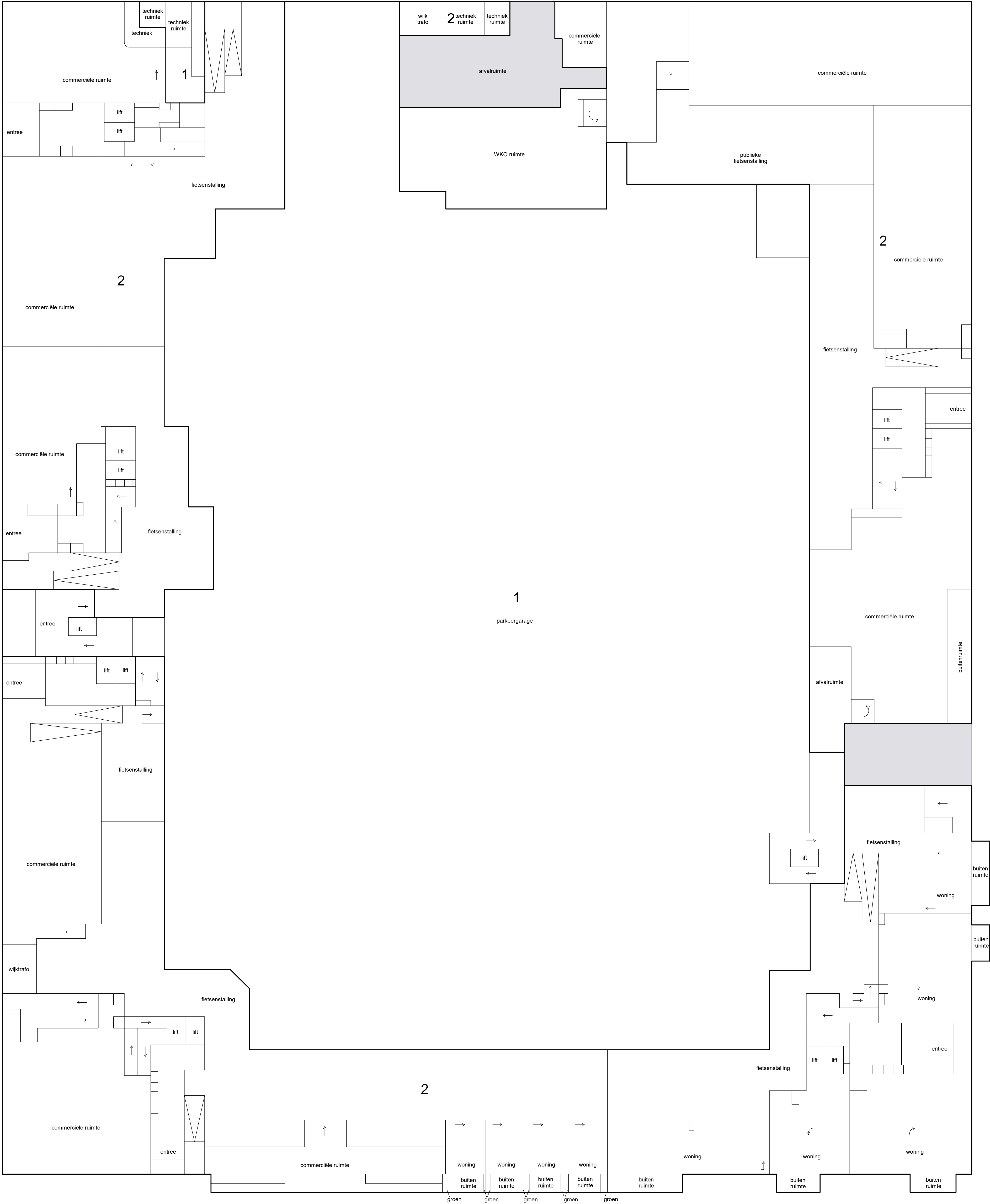
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de gereserveerde complexaanduiding is: 1508A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat bijgevoegd document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20251104100447.

De bewaarder

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van
de kadastrale percelen: Utrecht R 1498 en 1500

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 1

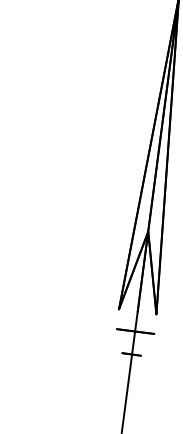
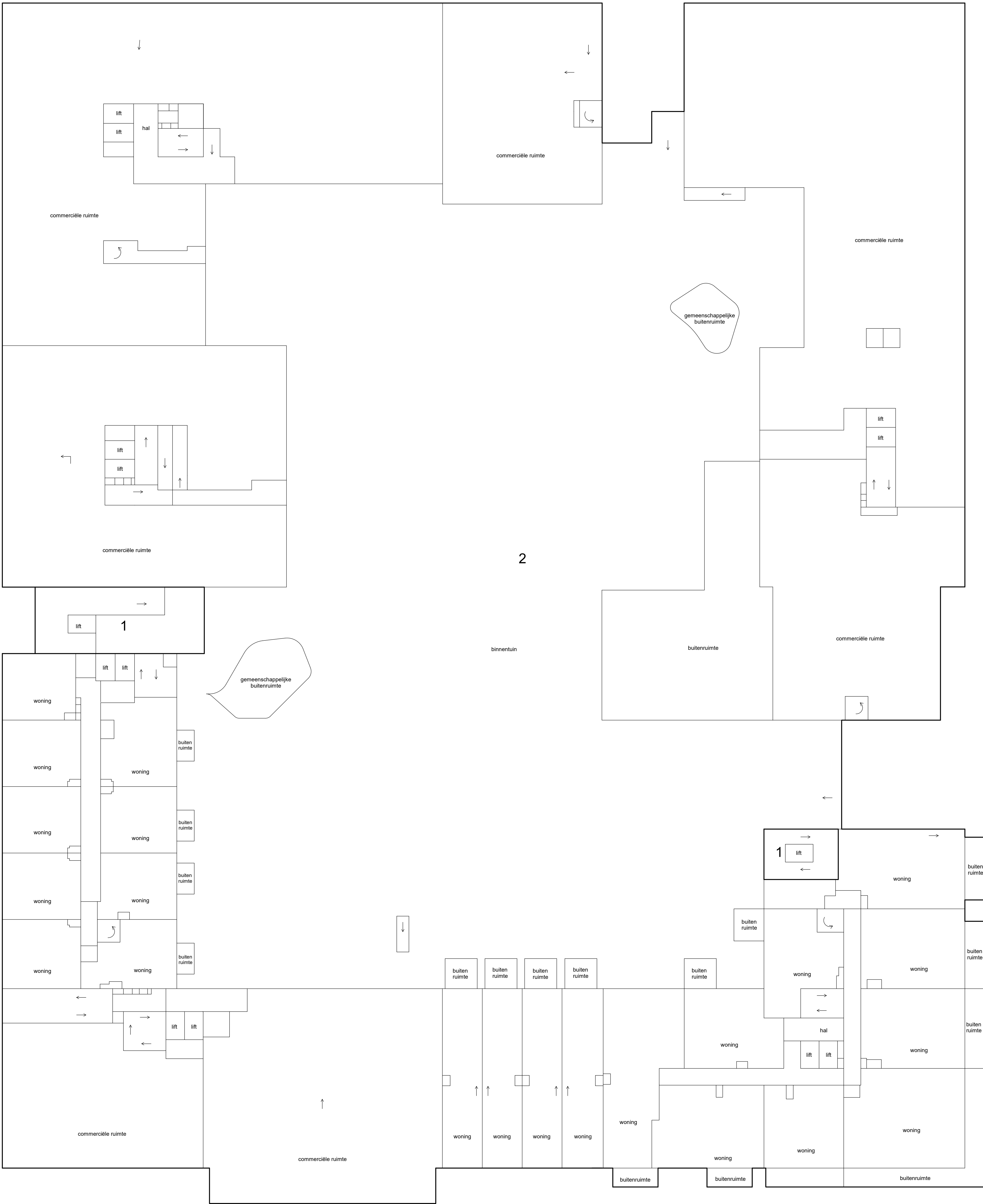


begane grond

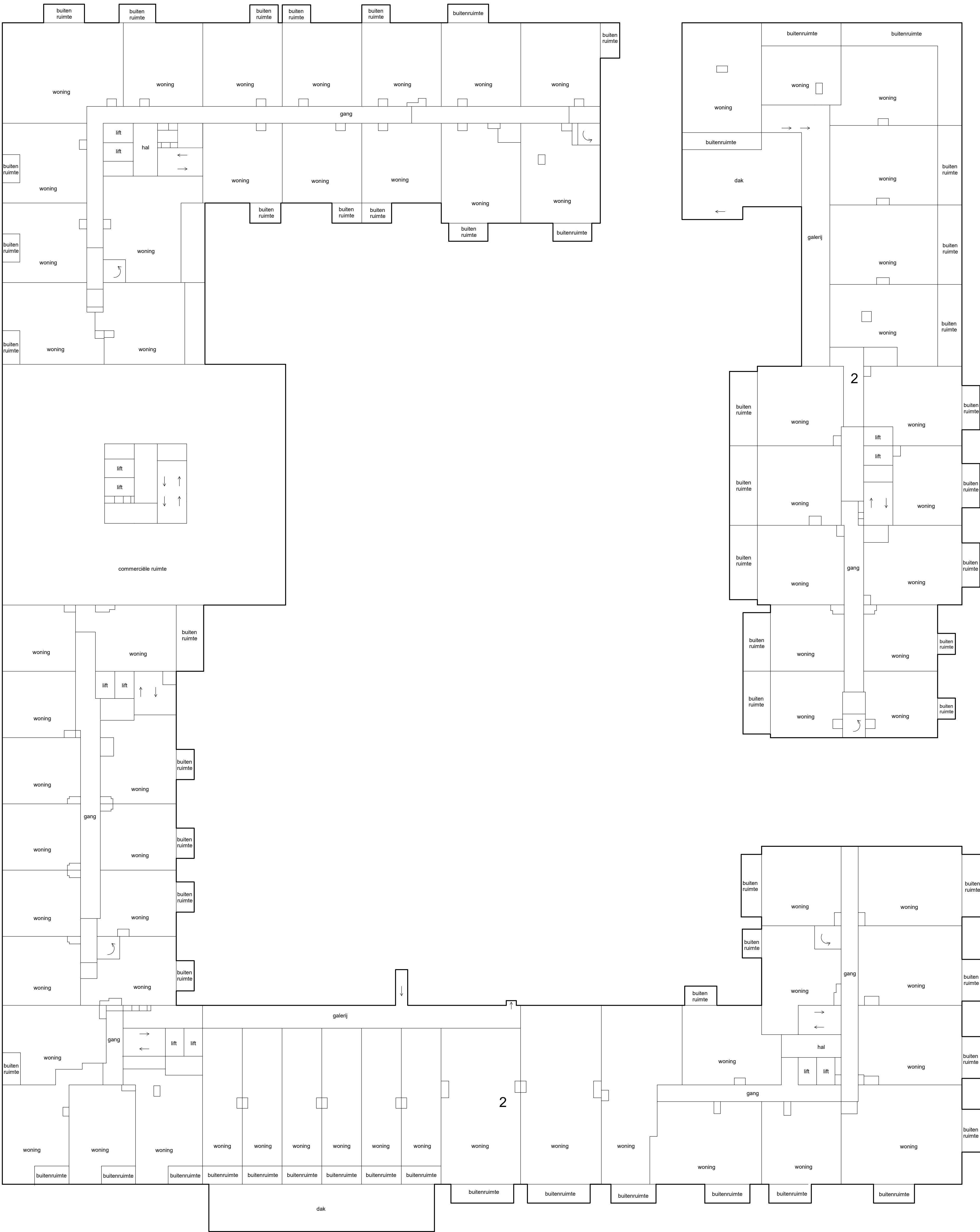
0m 5m 10m



Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 3



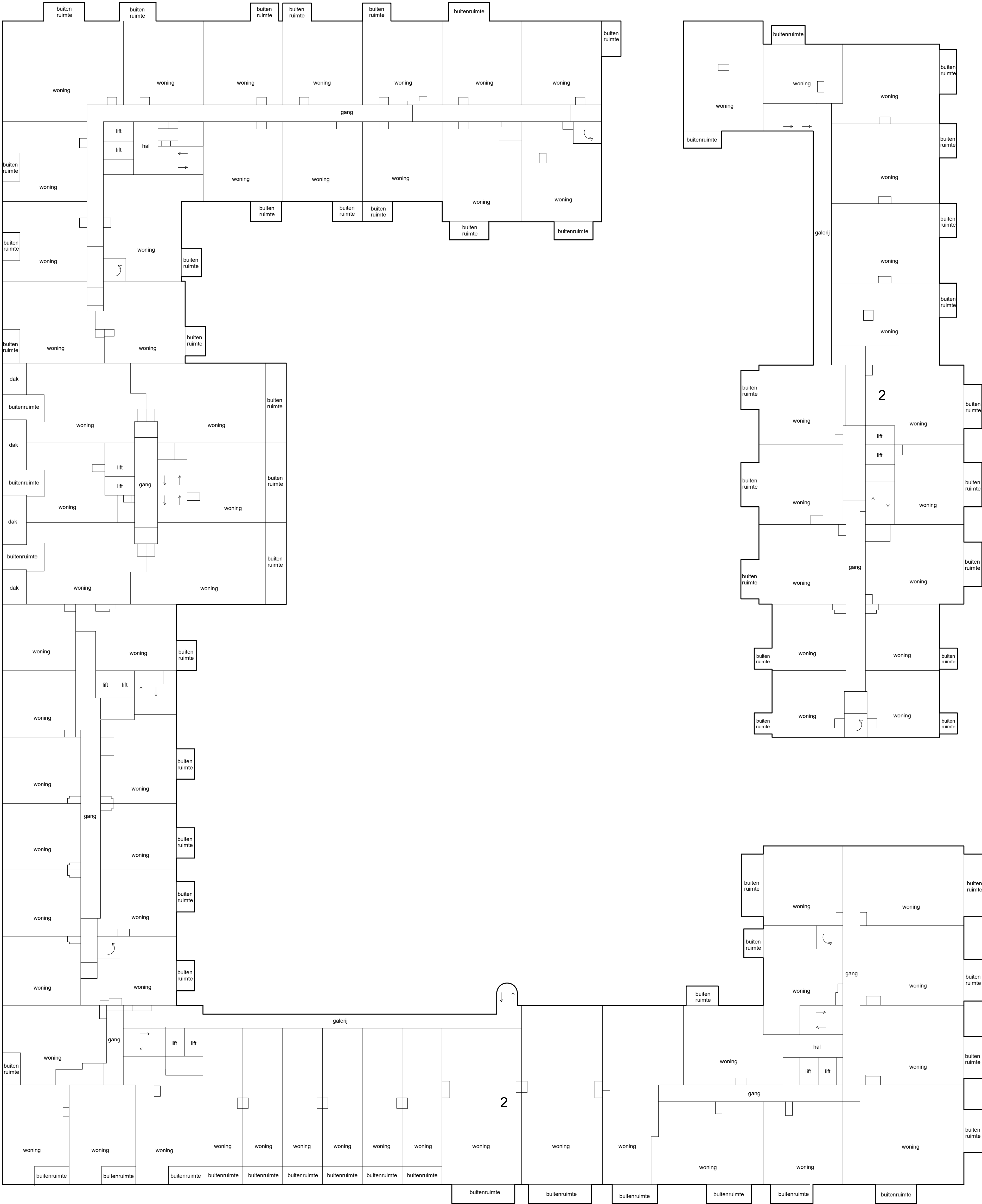
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 4



2e etage

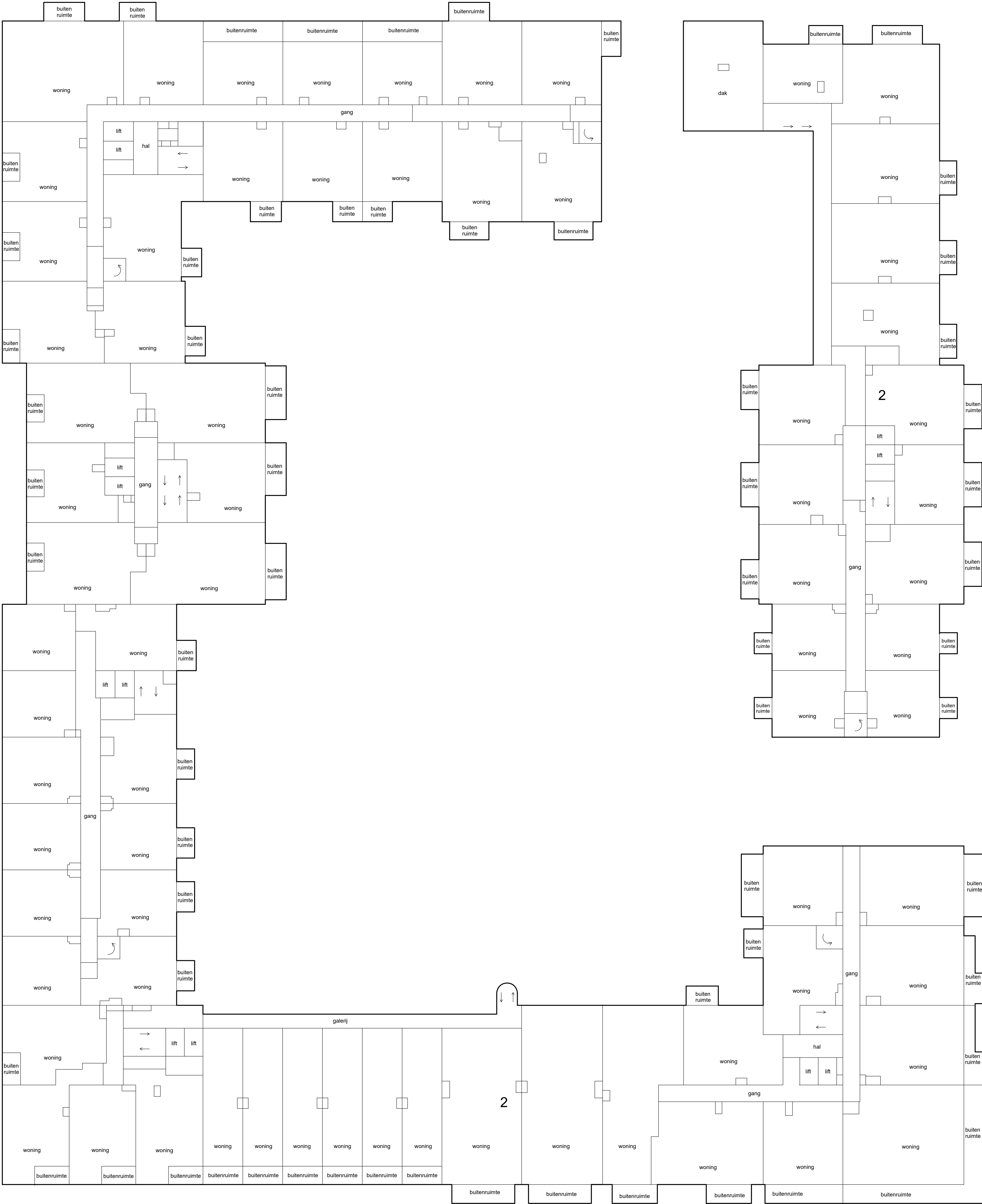
0m 5m 10m

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 5



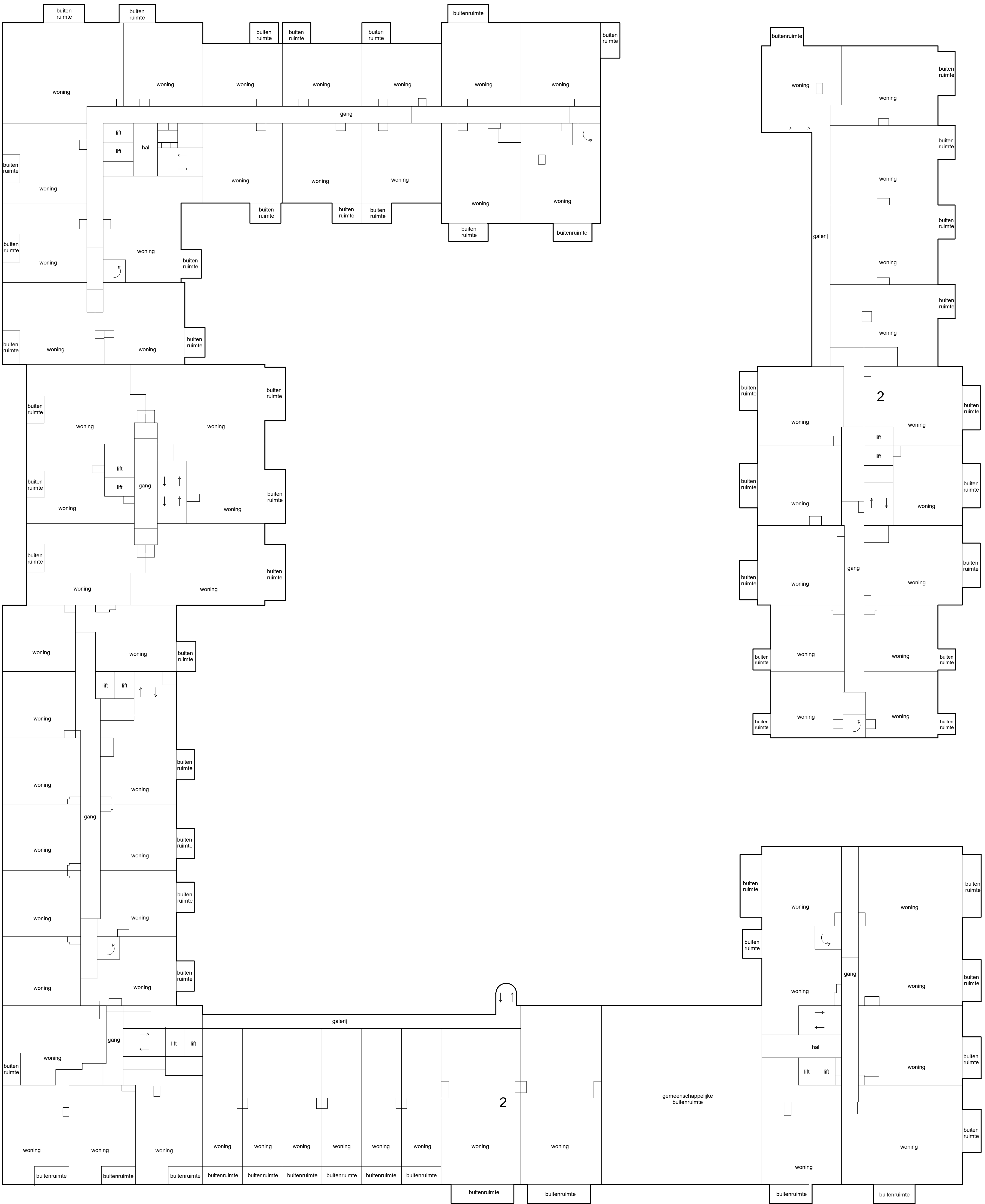
3e etage

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 6

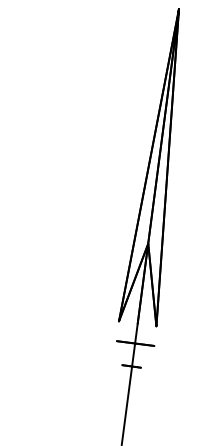


4e etage

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 7

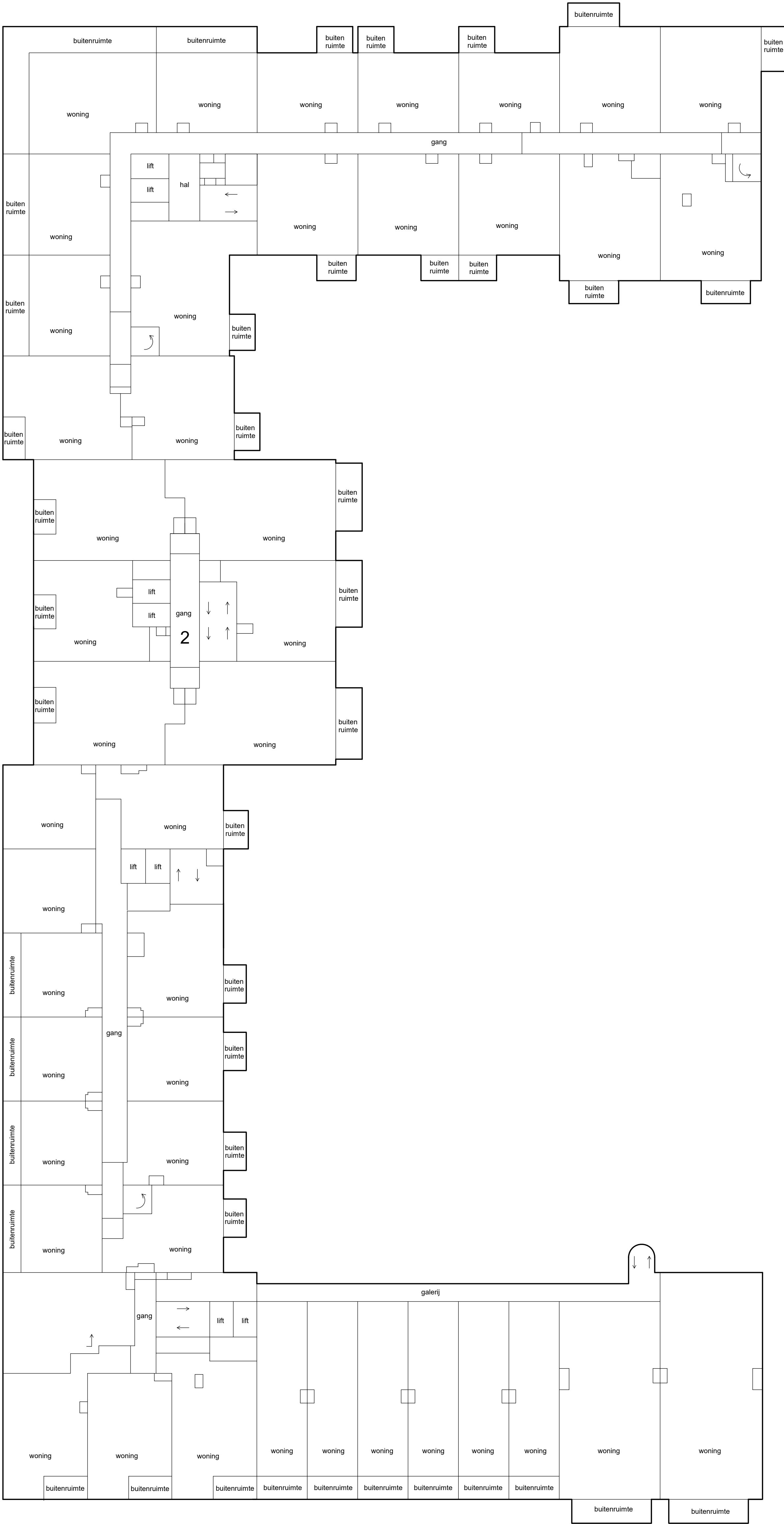


5e etage

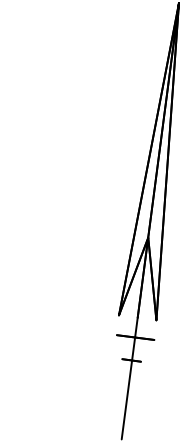
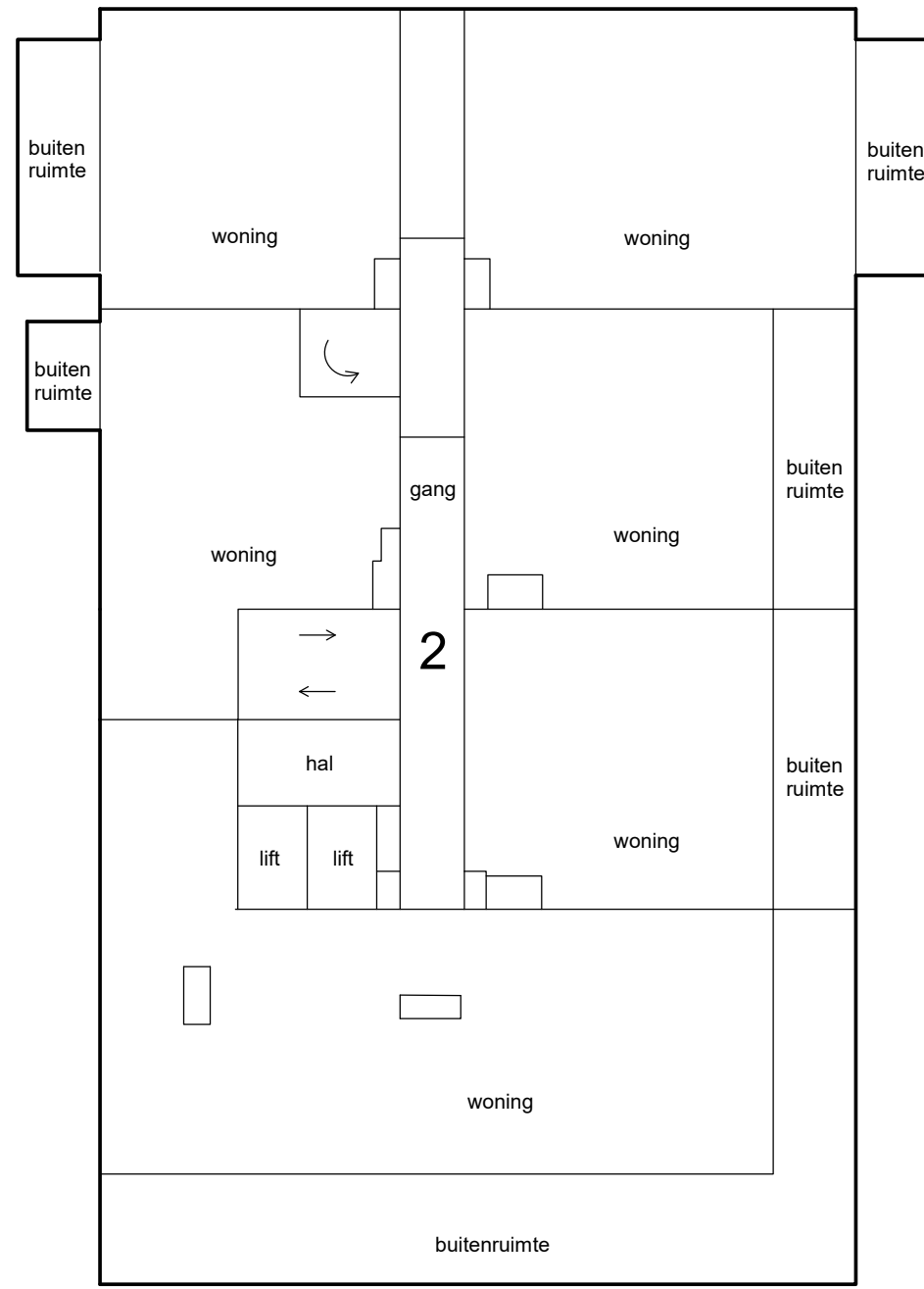
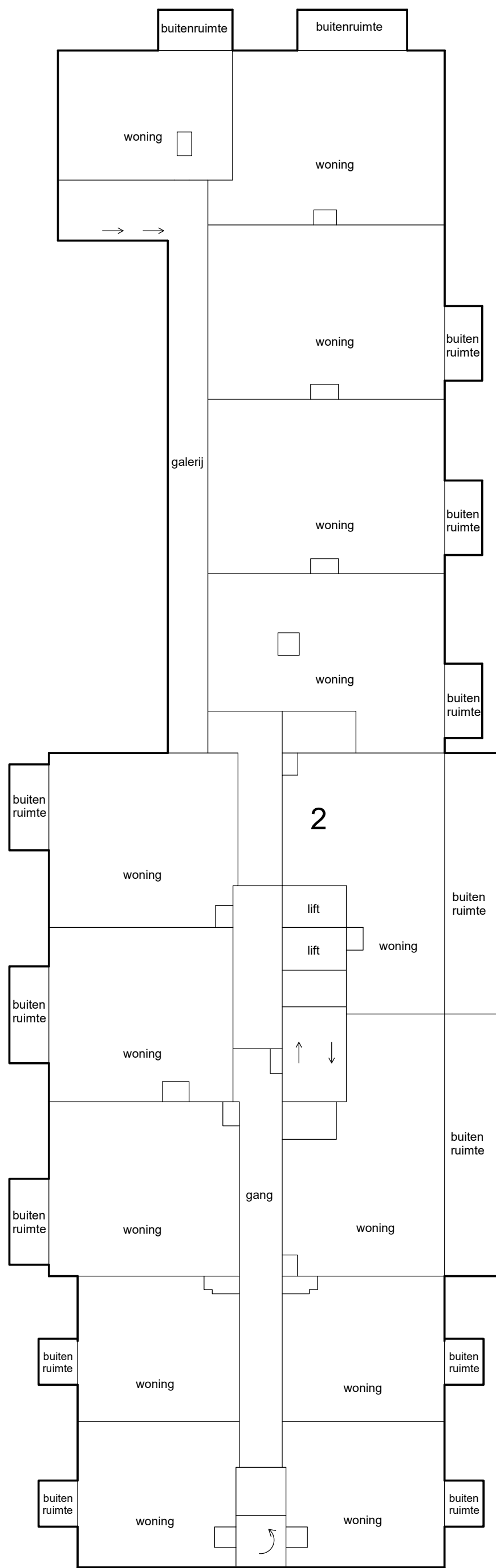


0m 5m 10m

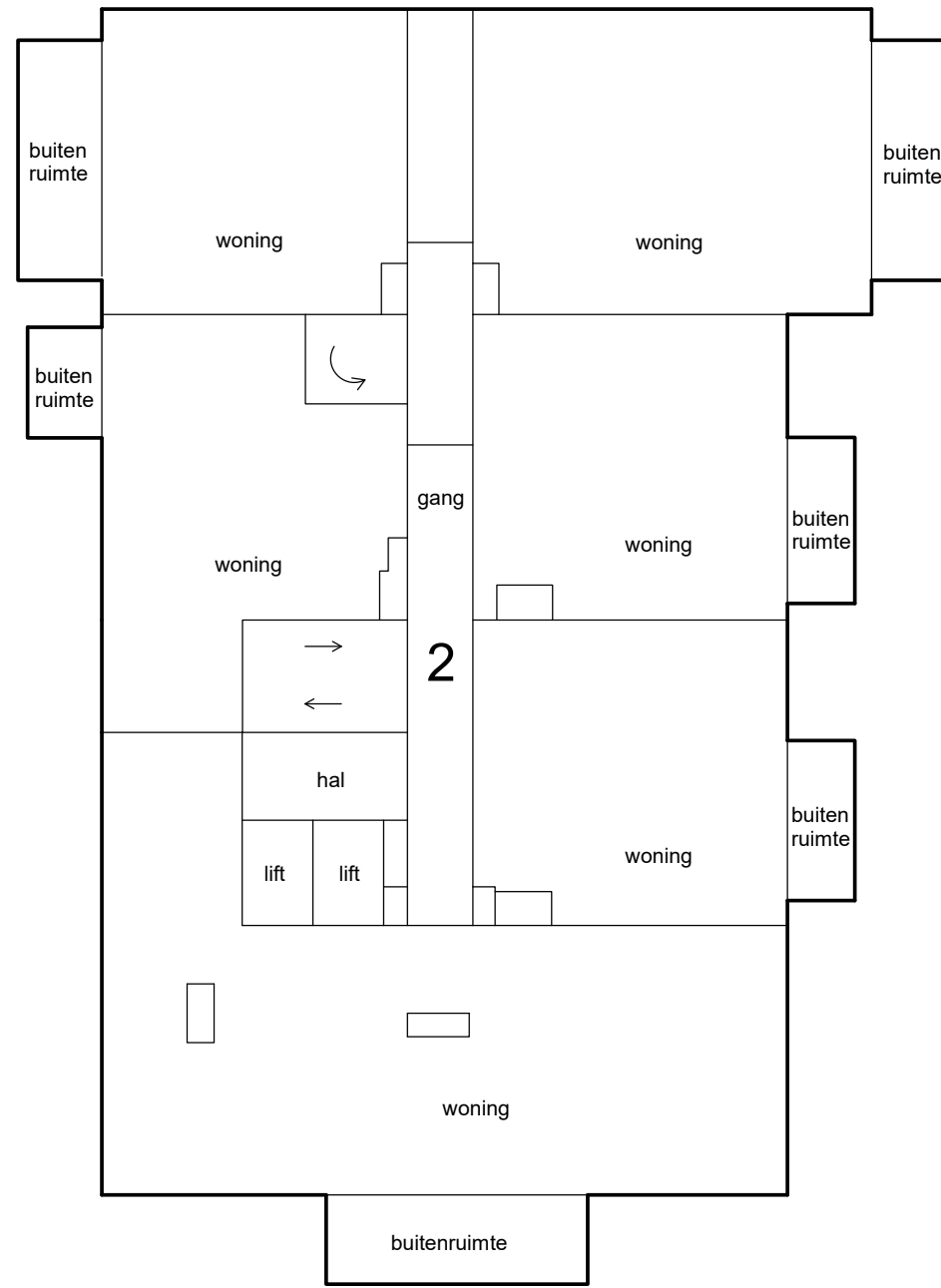
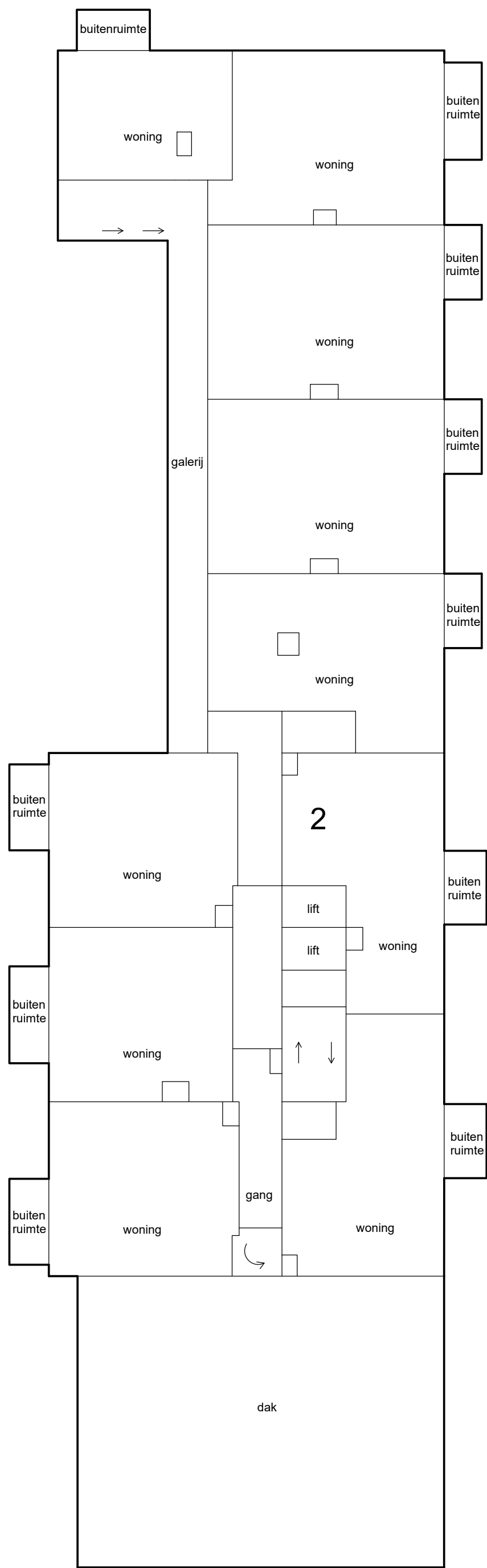
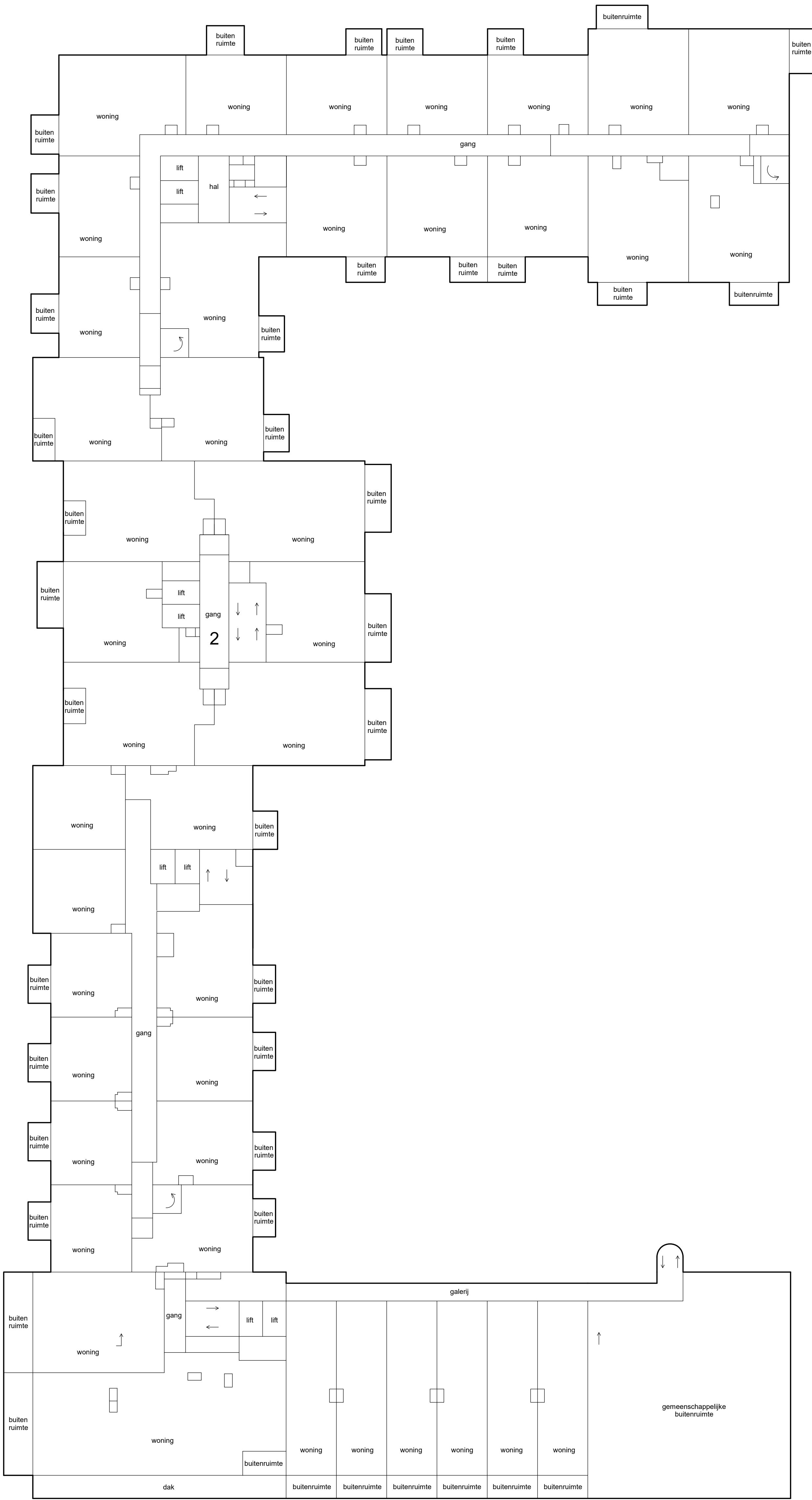
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 8



6e etage



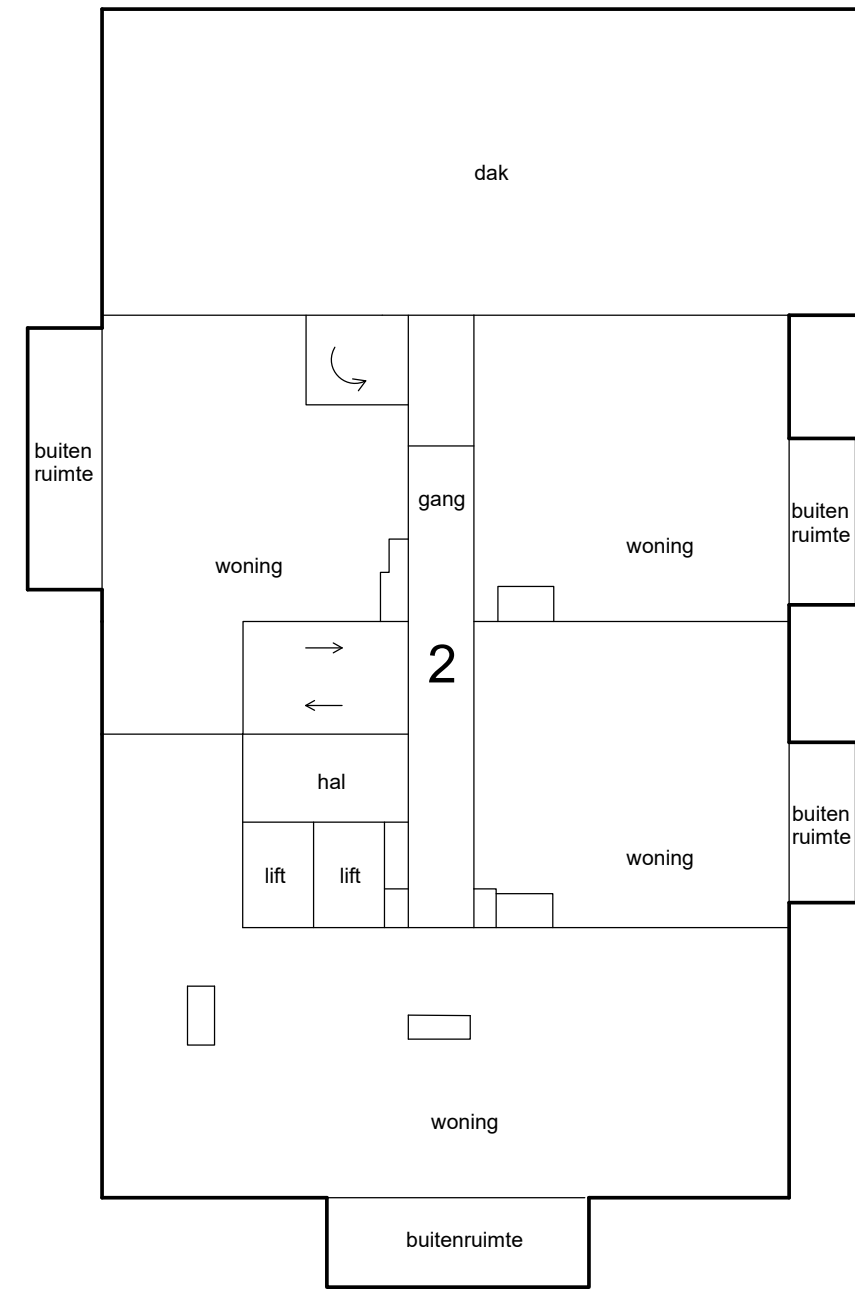
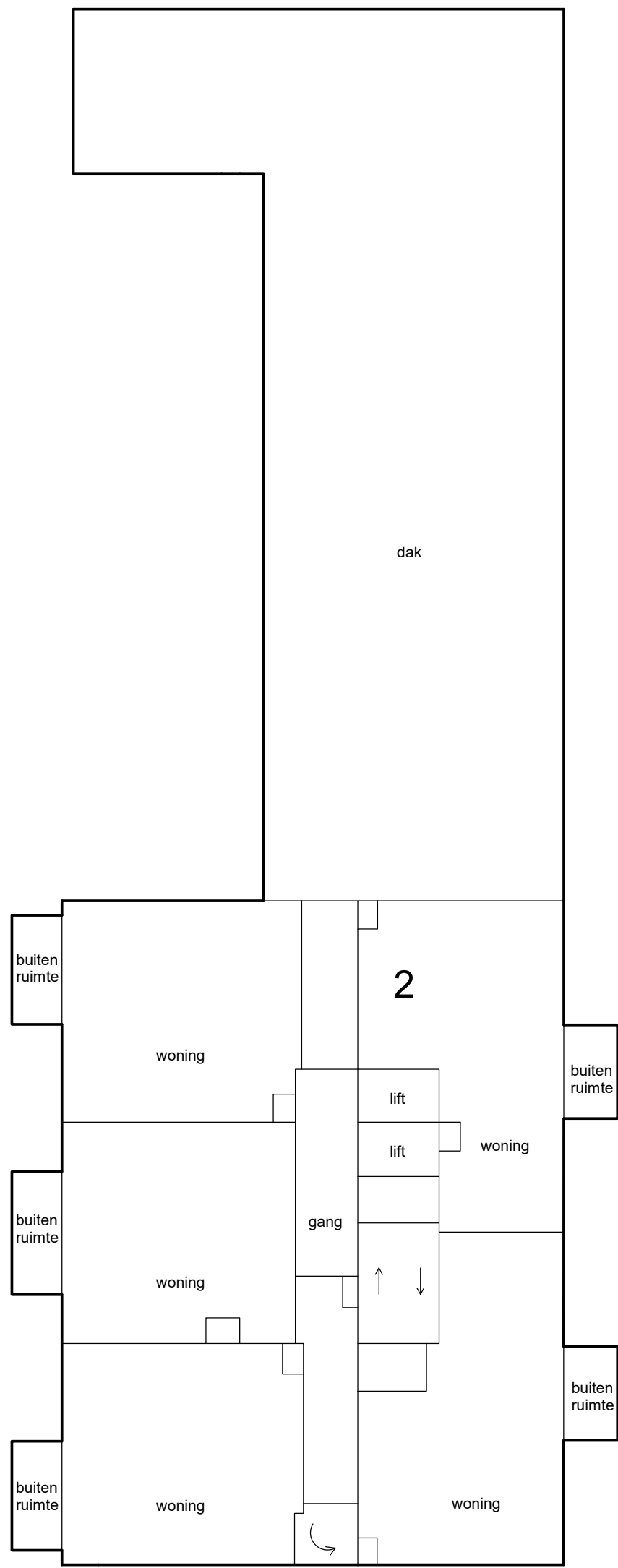
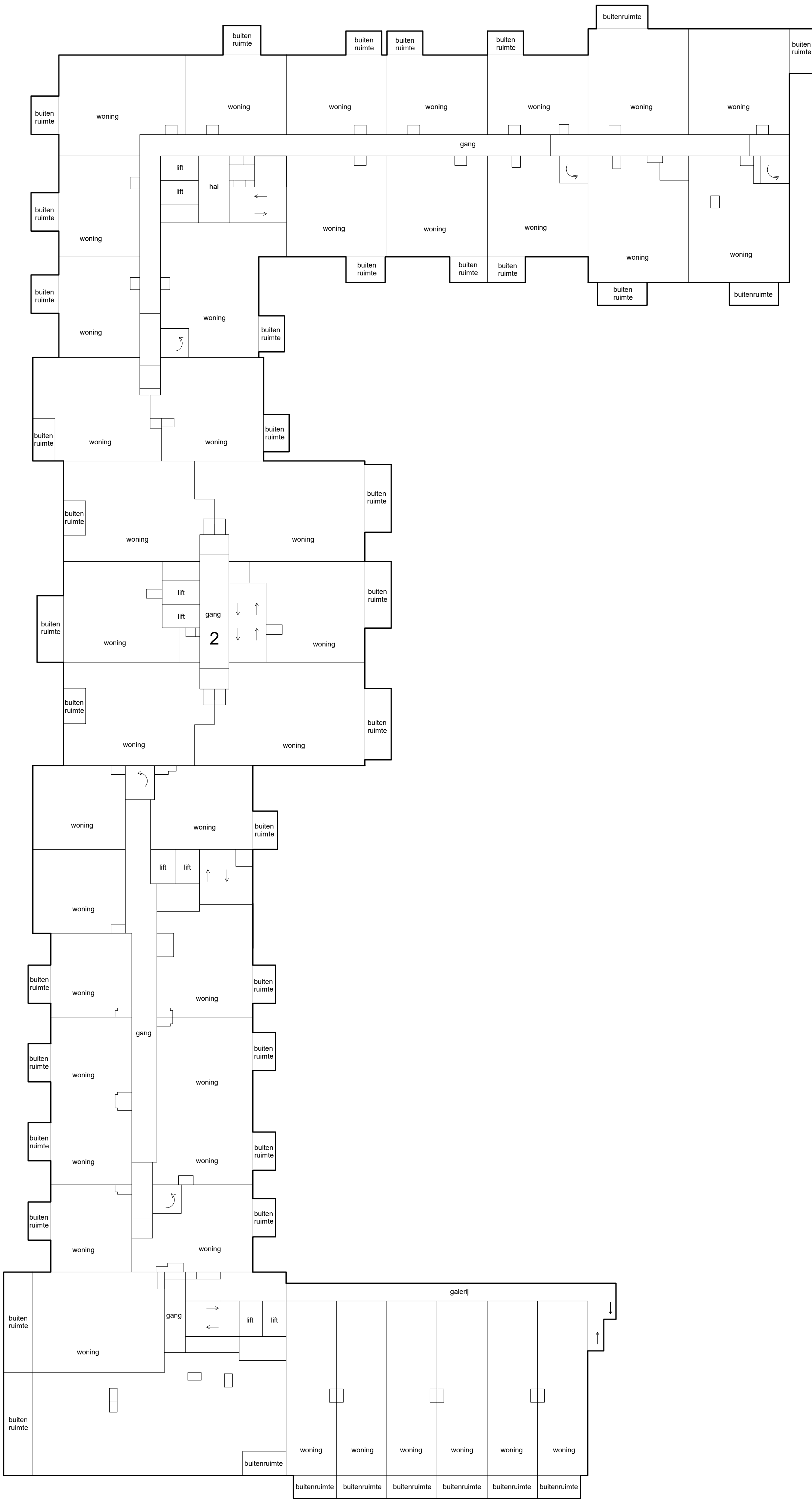
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 9



7e etage

0m 5m 10m

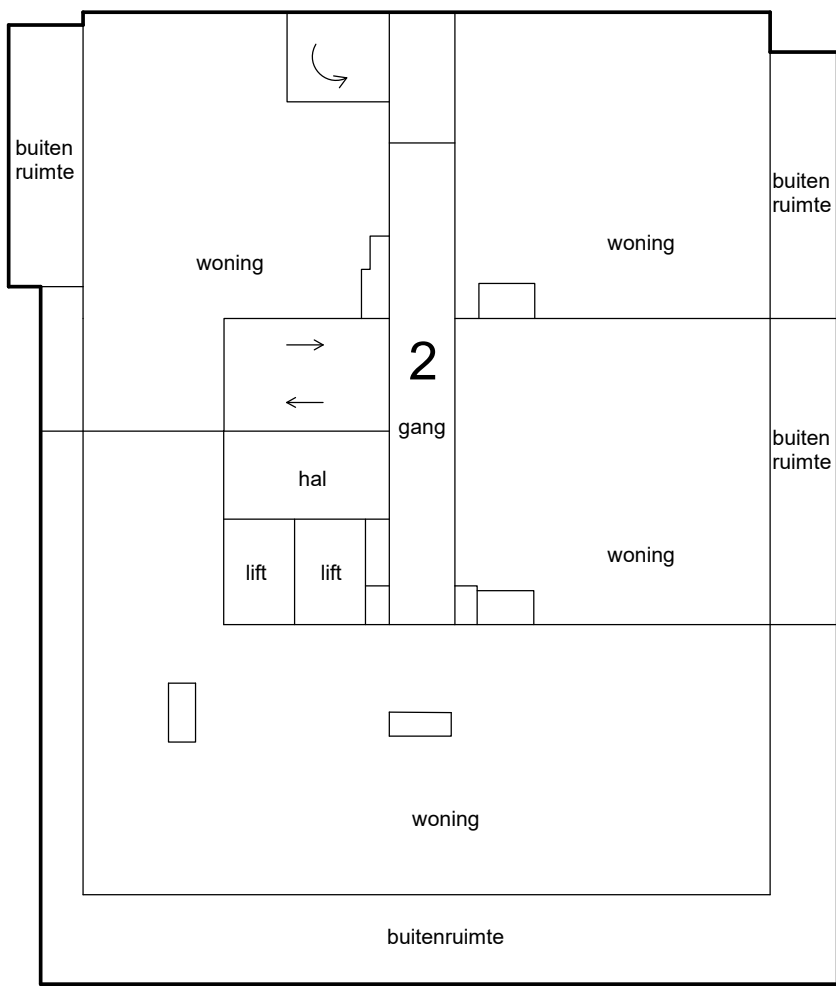
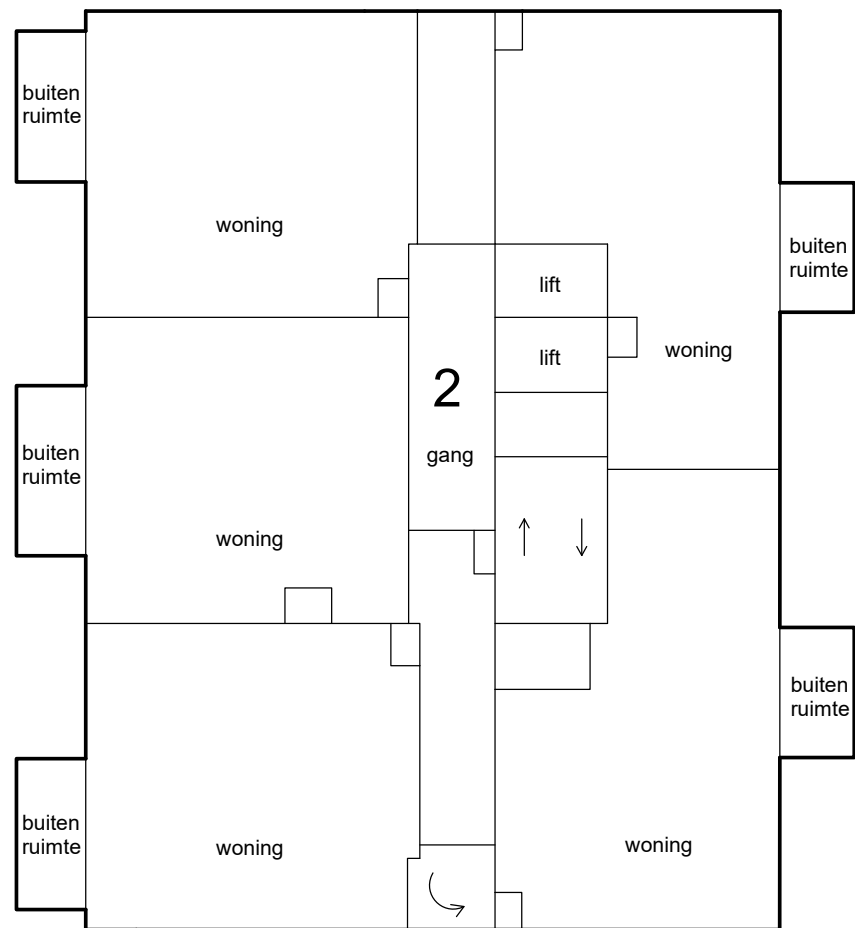
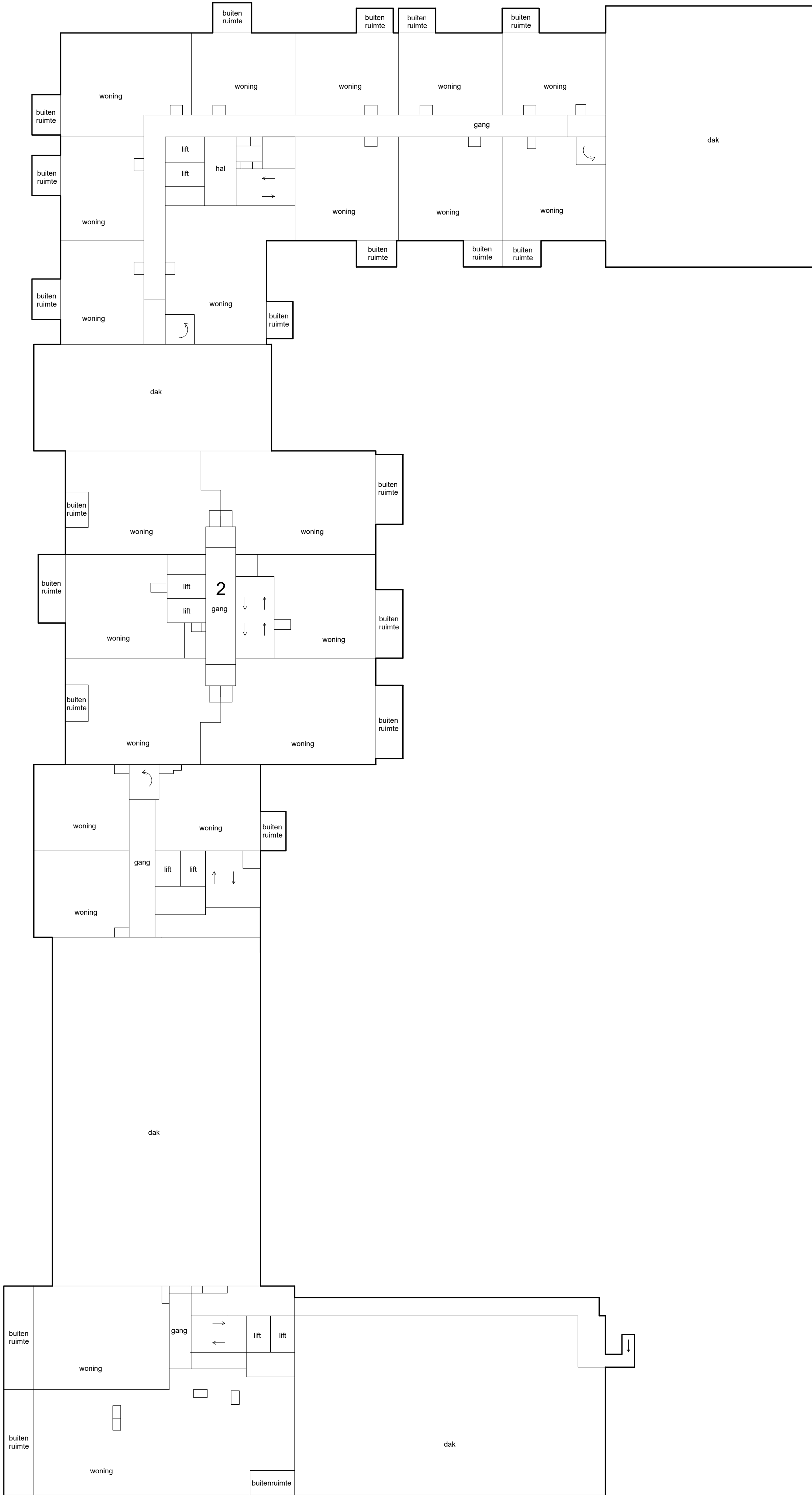
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 10



8e etage

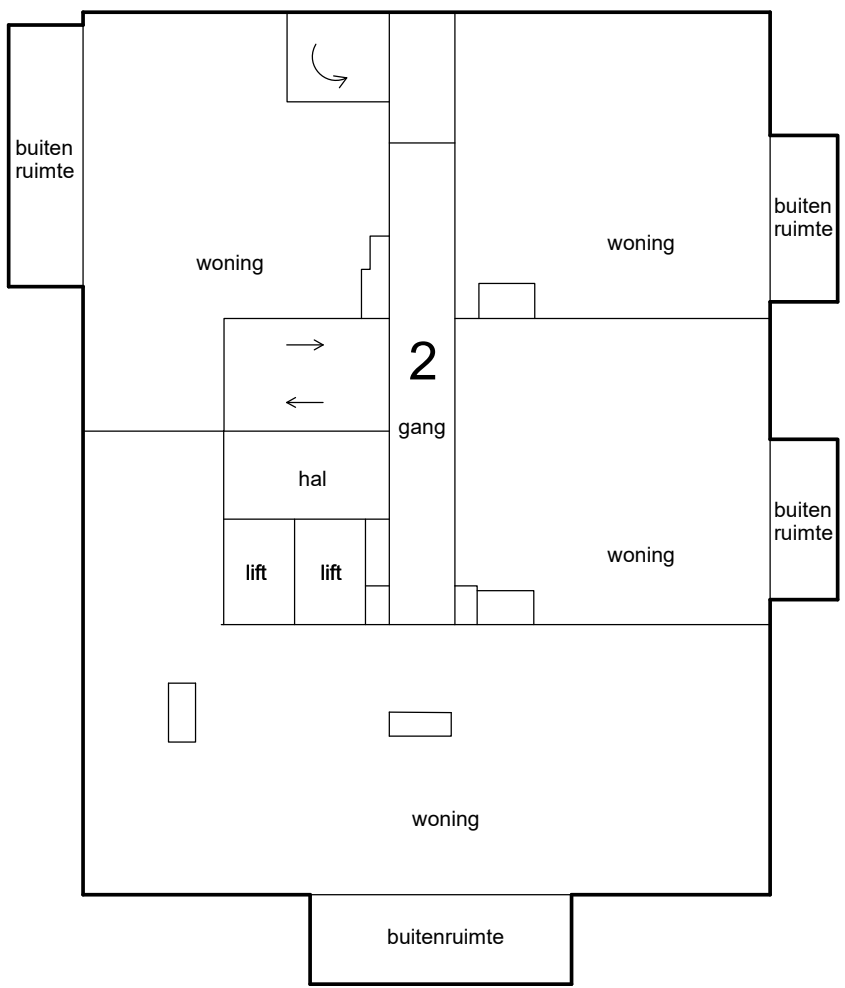
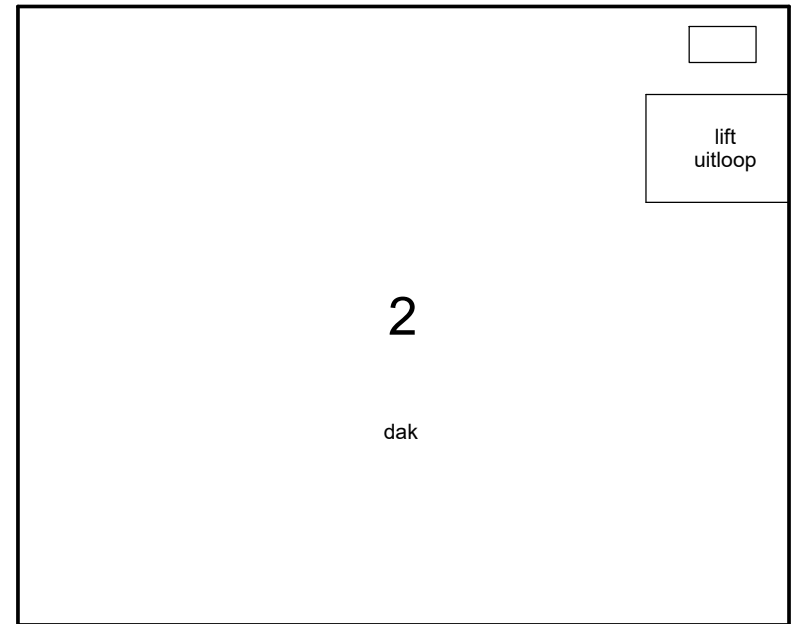
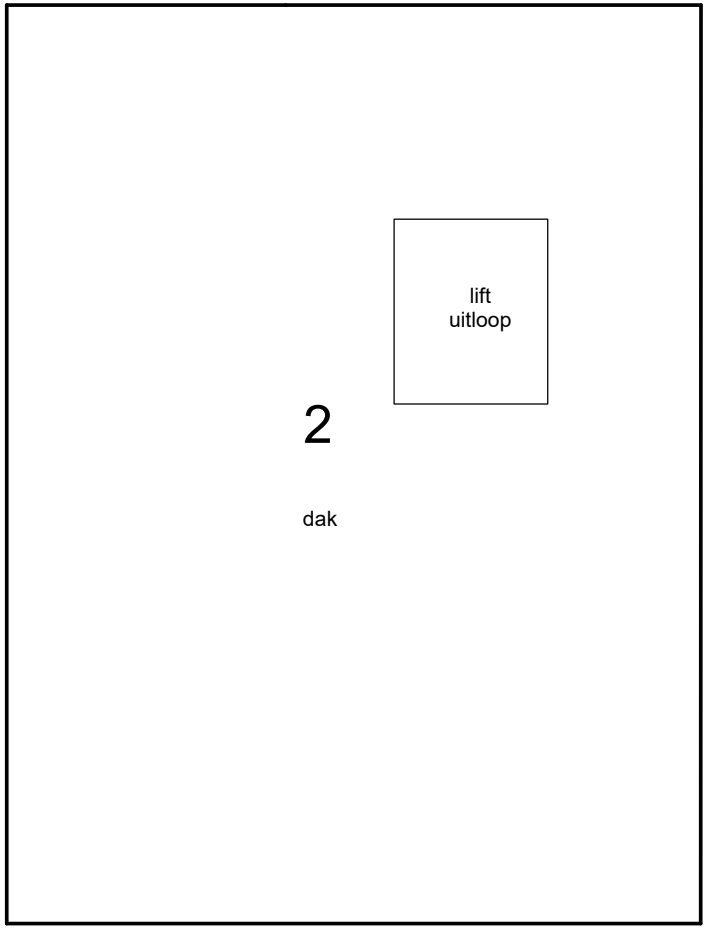
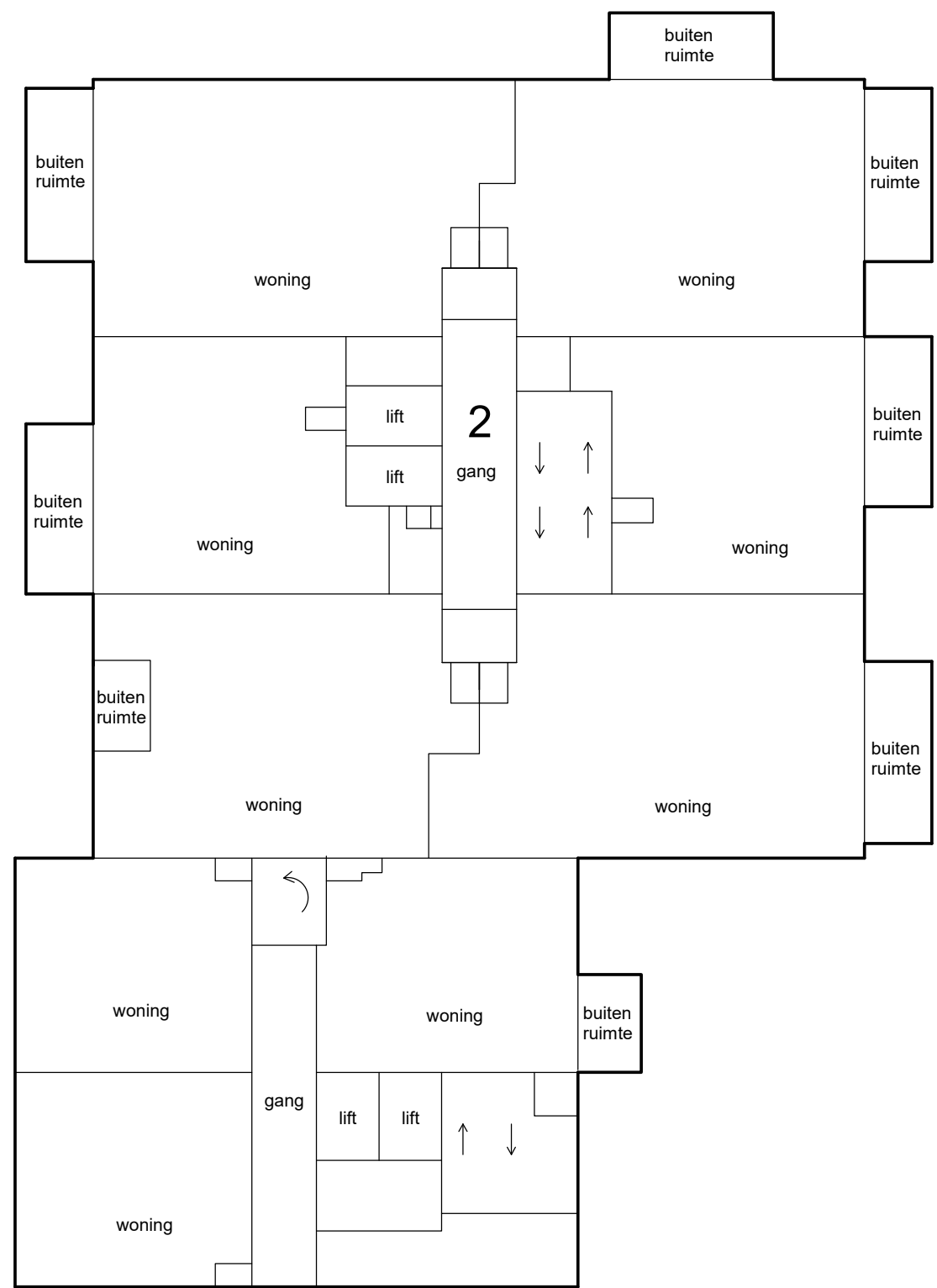
0m 5m 10m

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 11



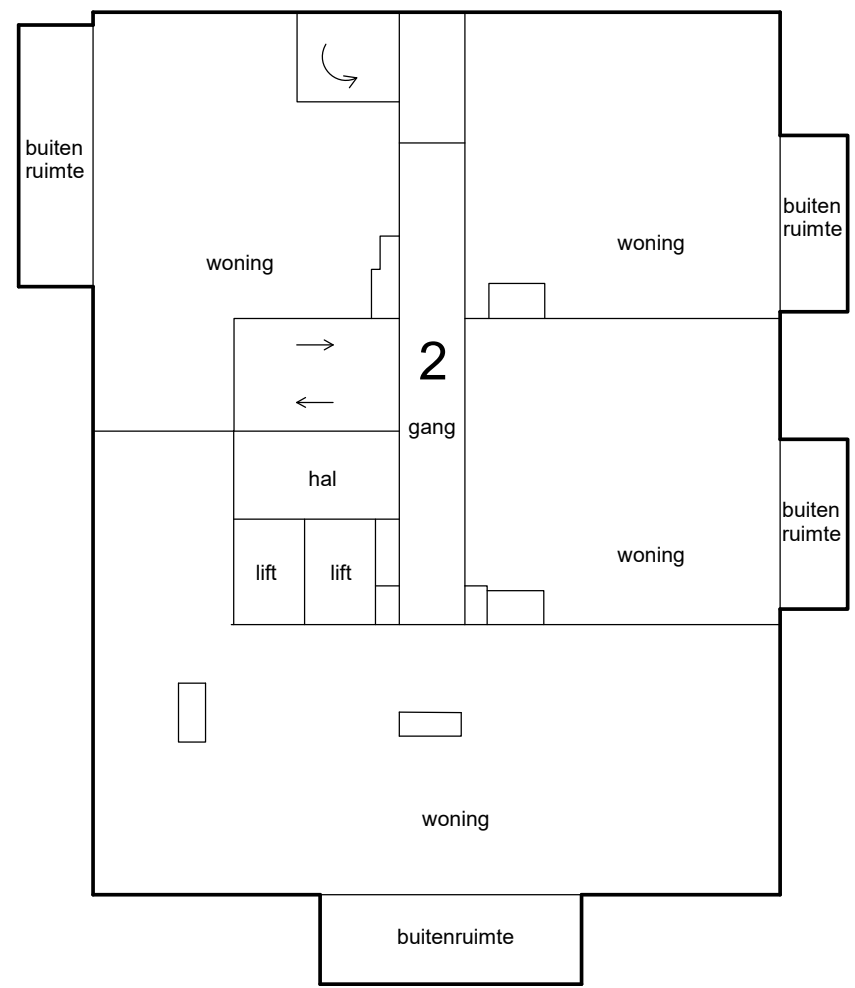
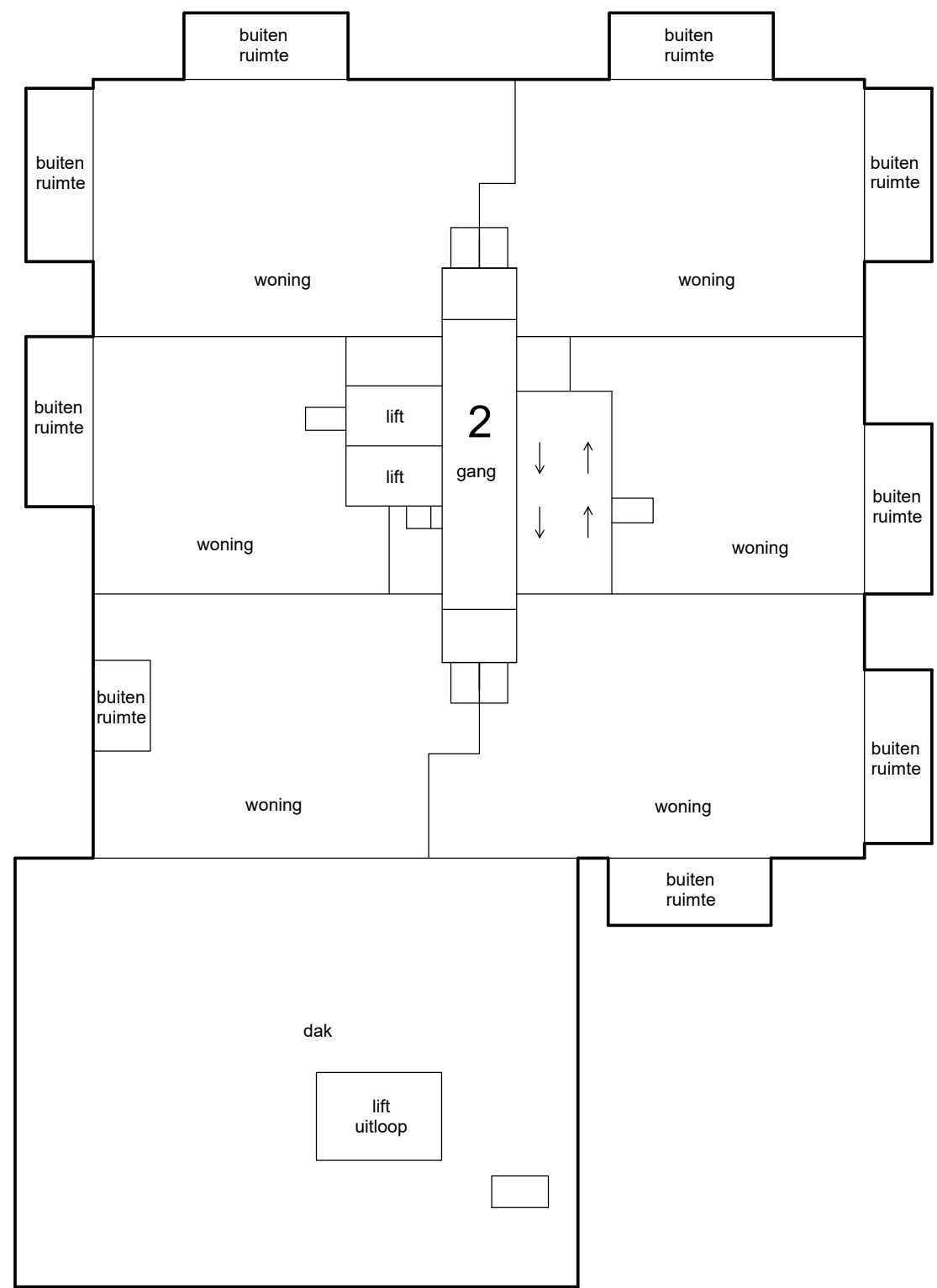
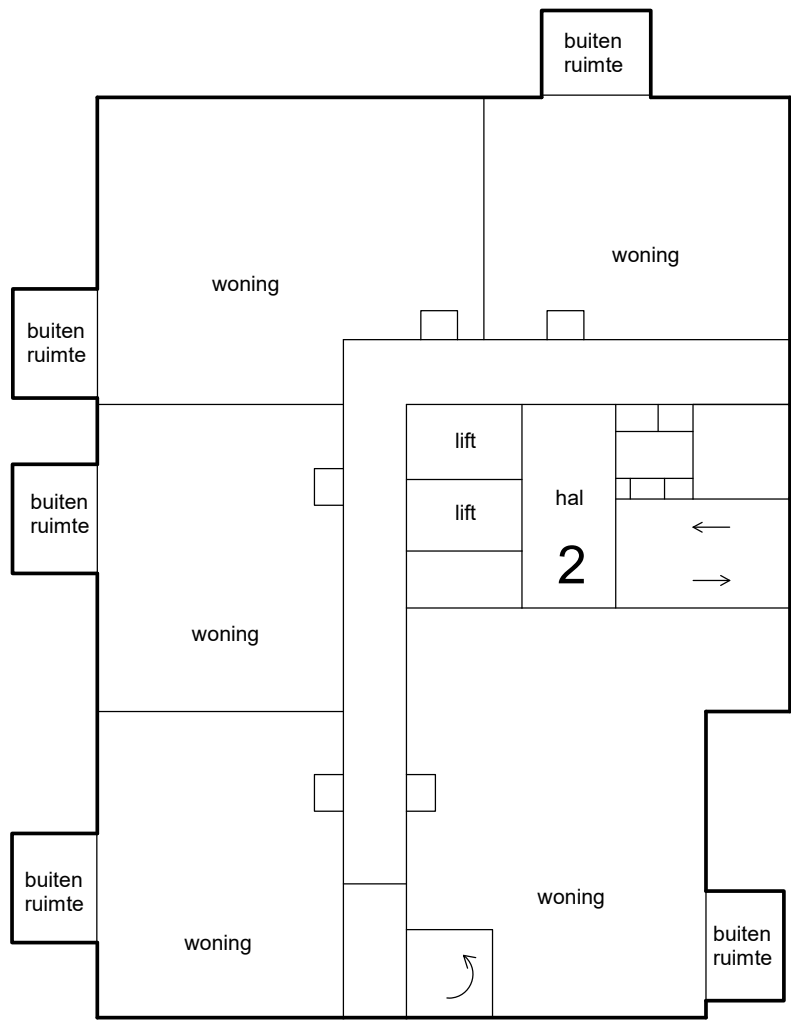
9e etage

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 12



10e etage

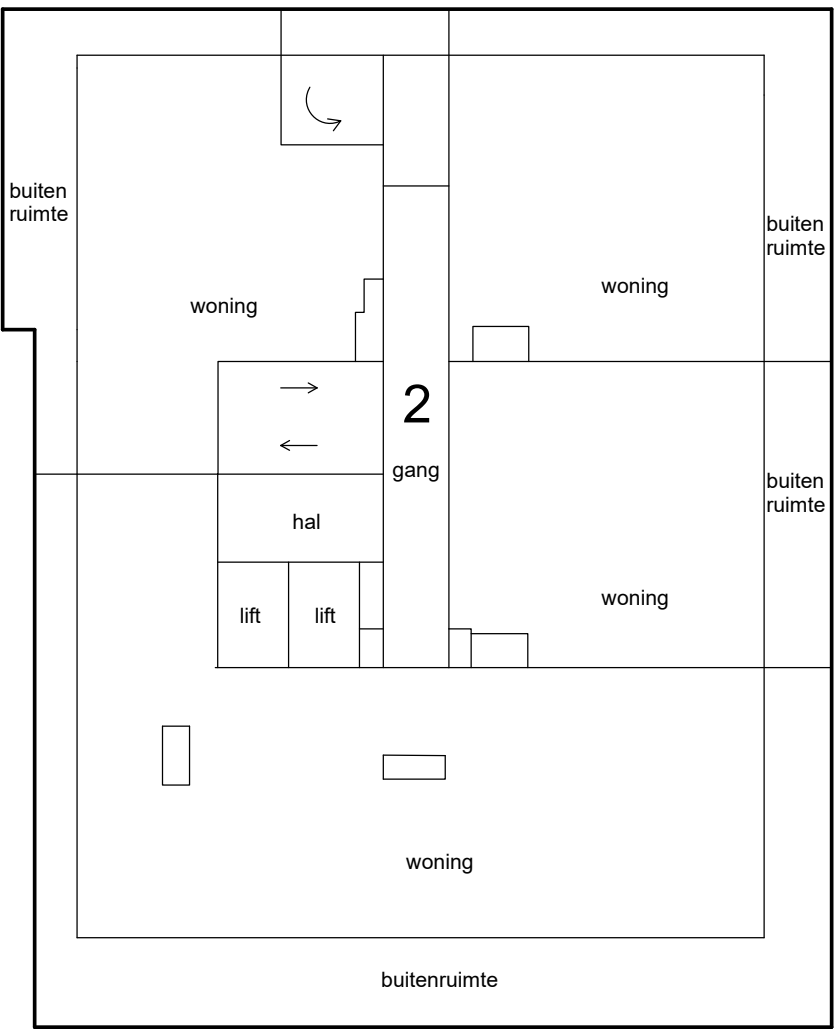
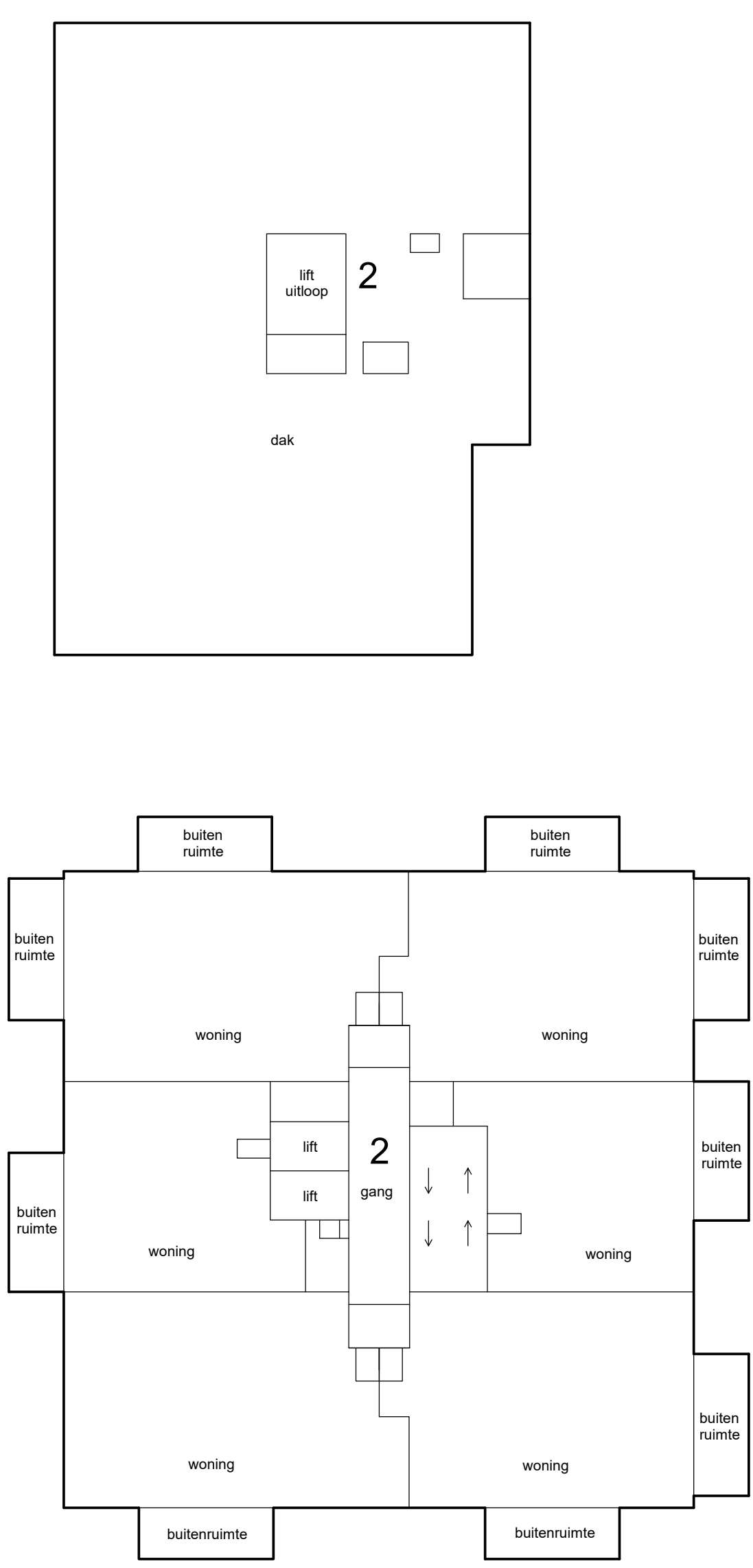
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 13



11e etage

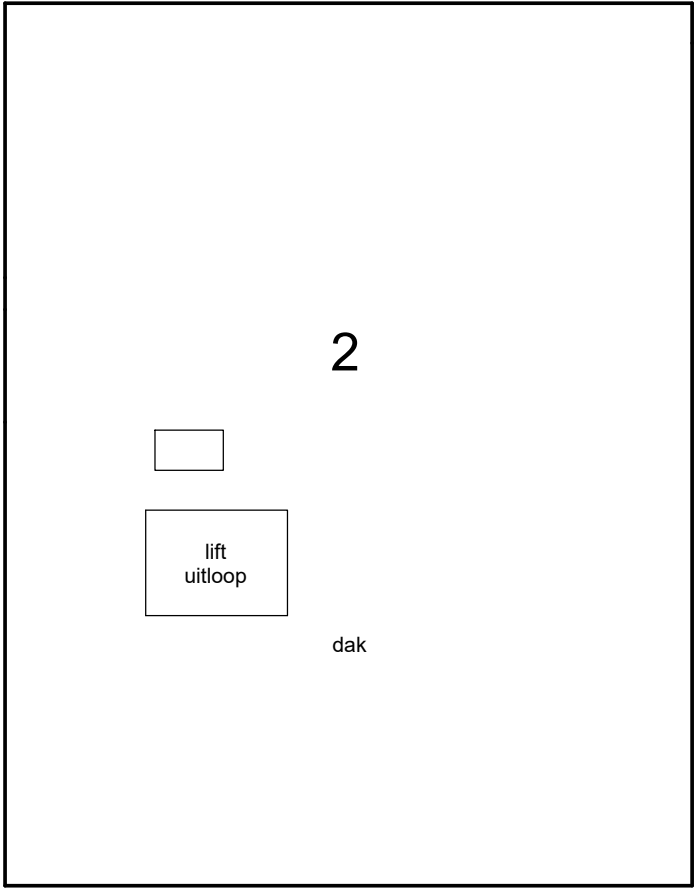
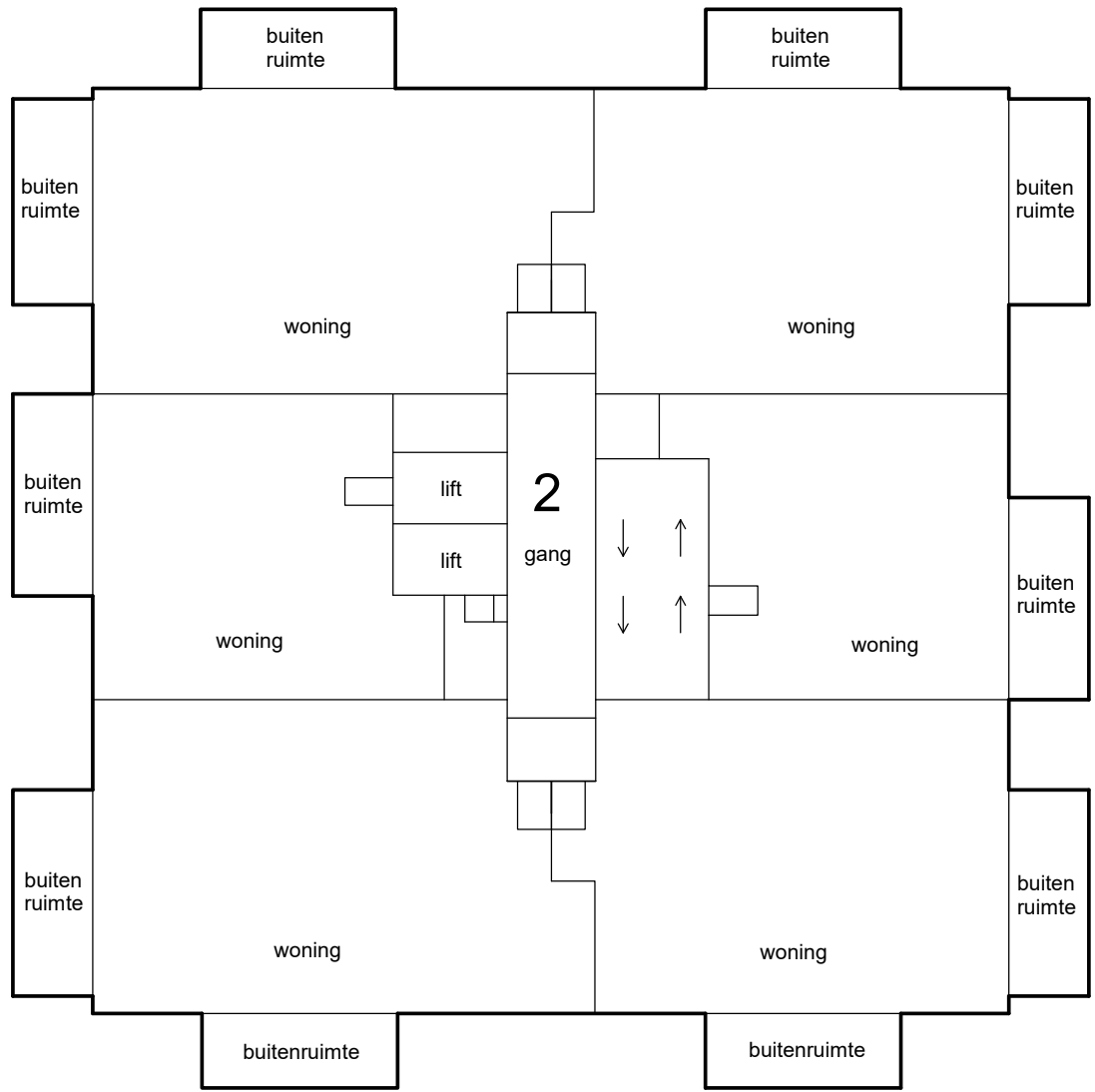
0m 5m 10m

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 14



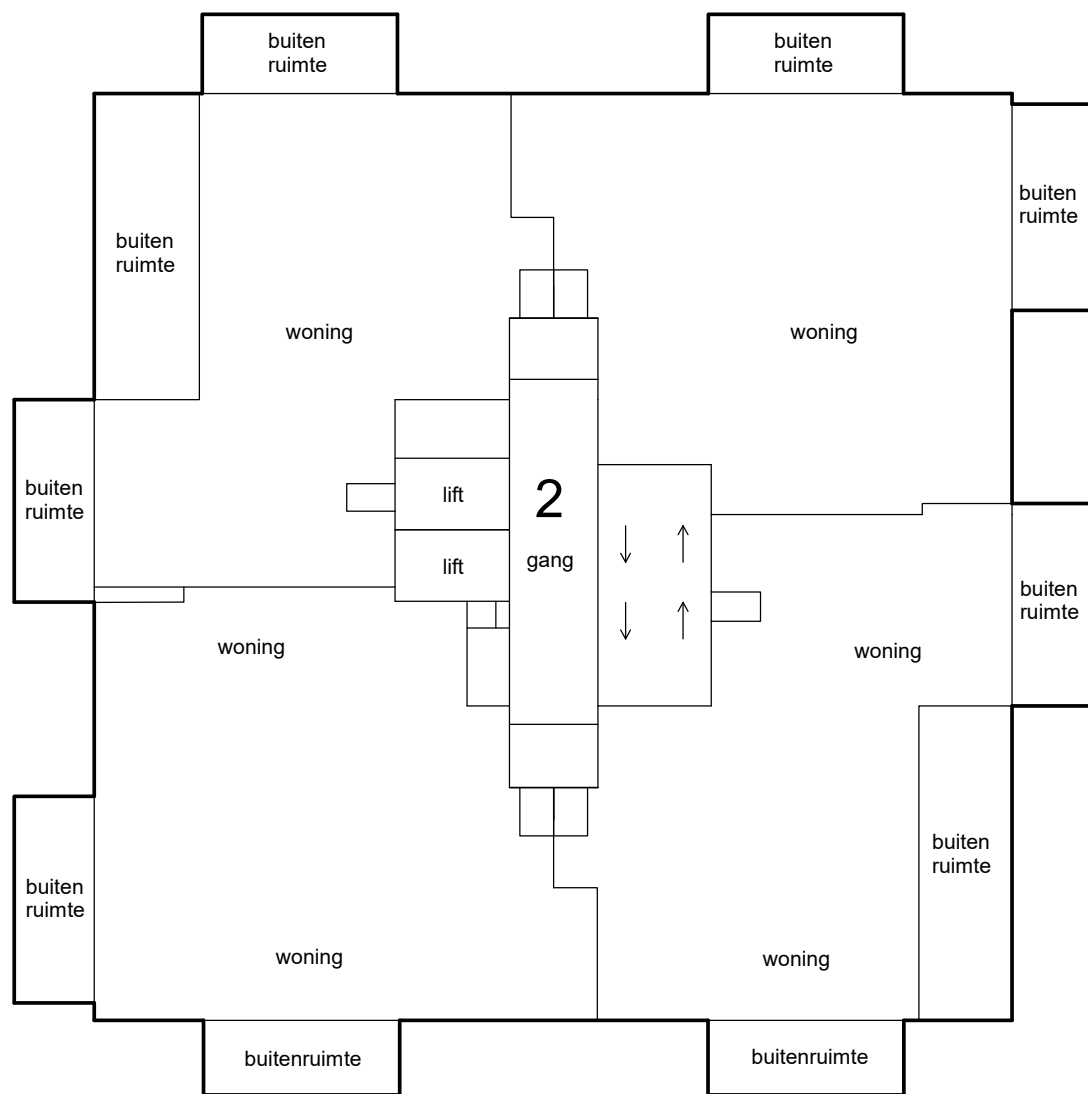
12e etage

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 15

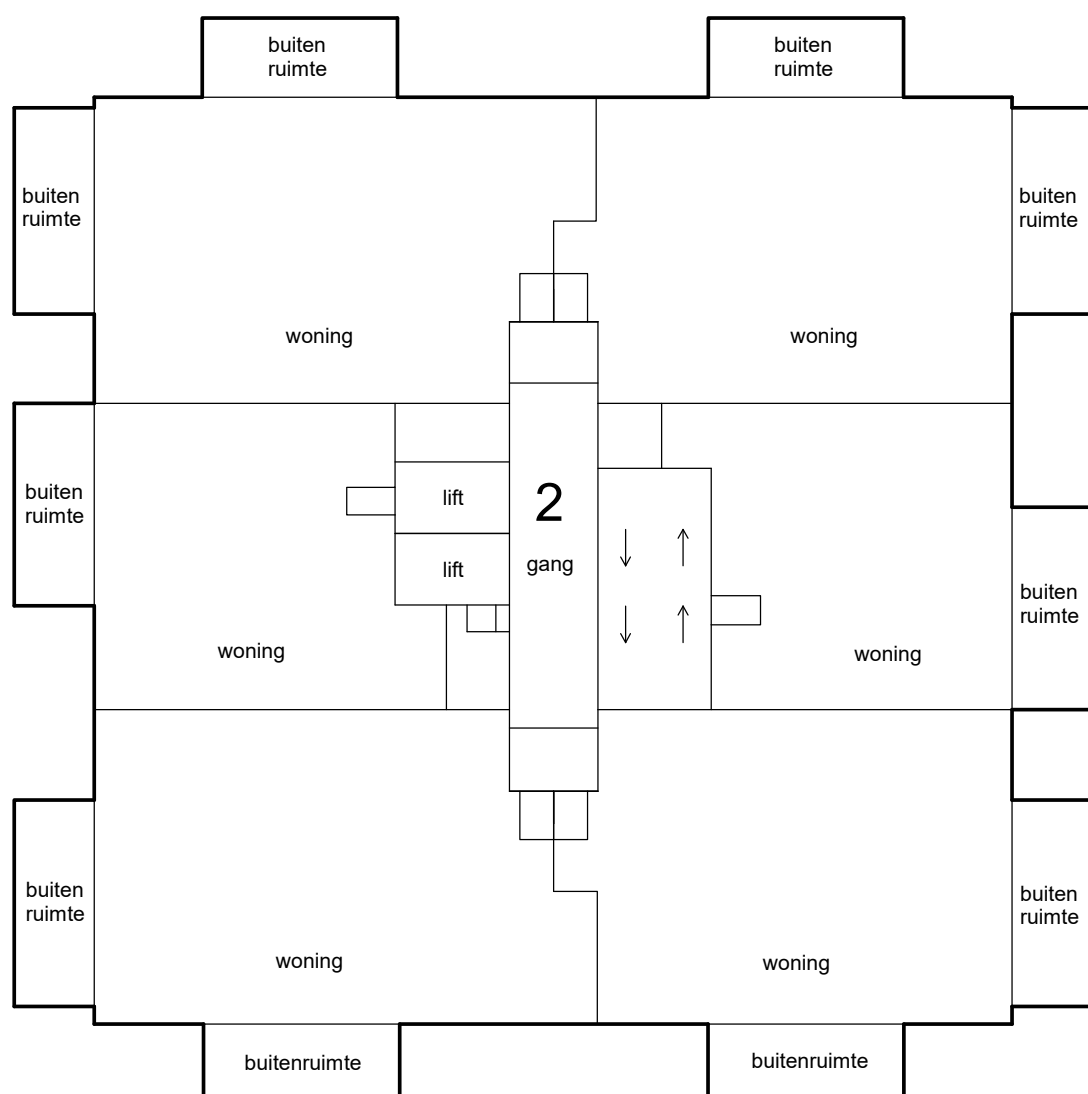


13e etage

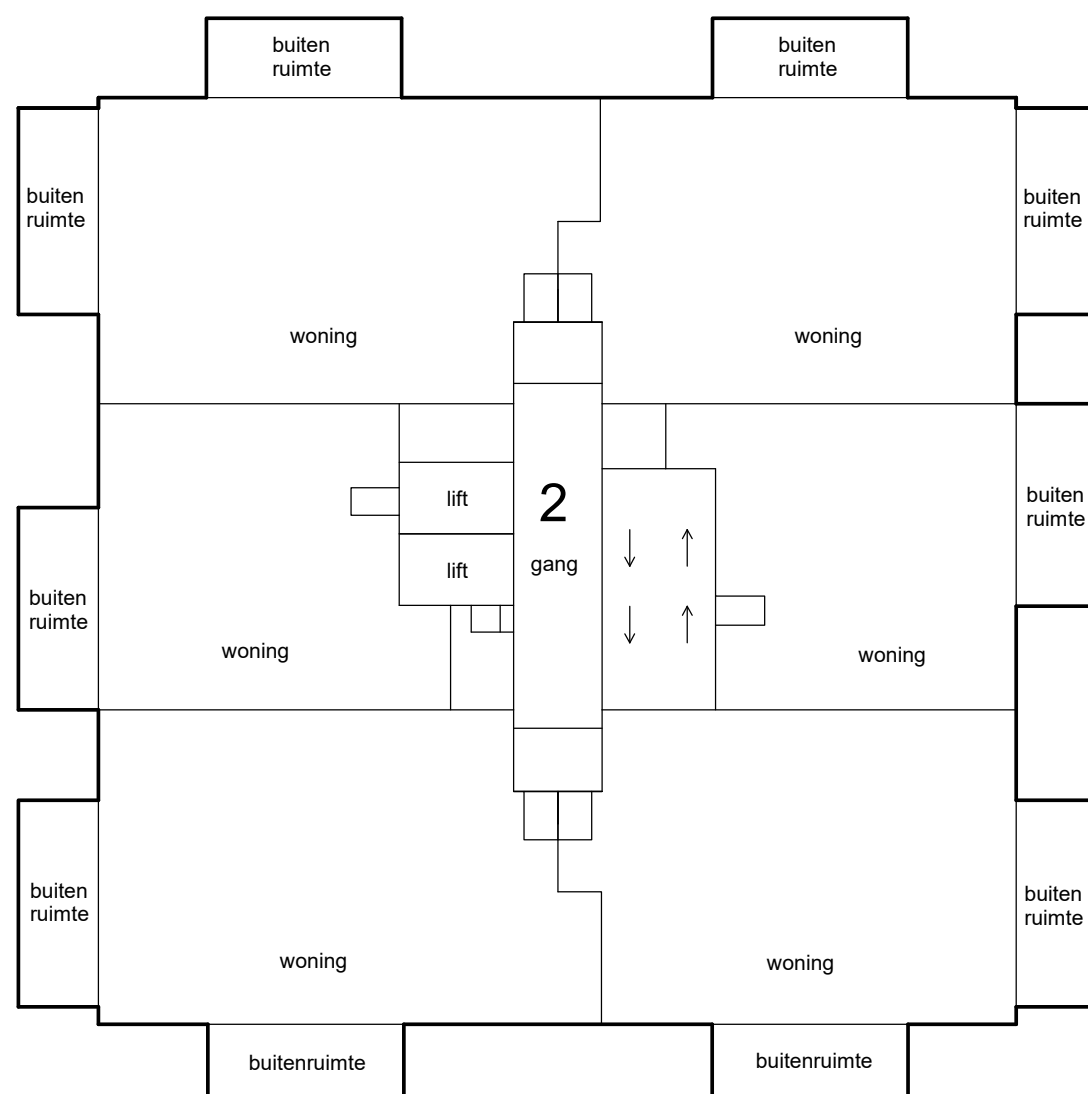
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 16 bladen
Blad 16



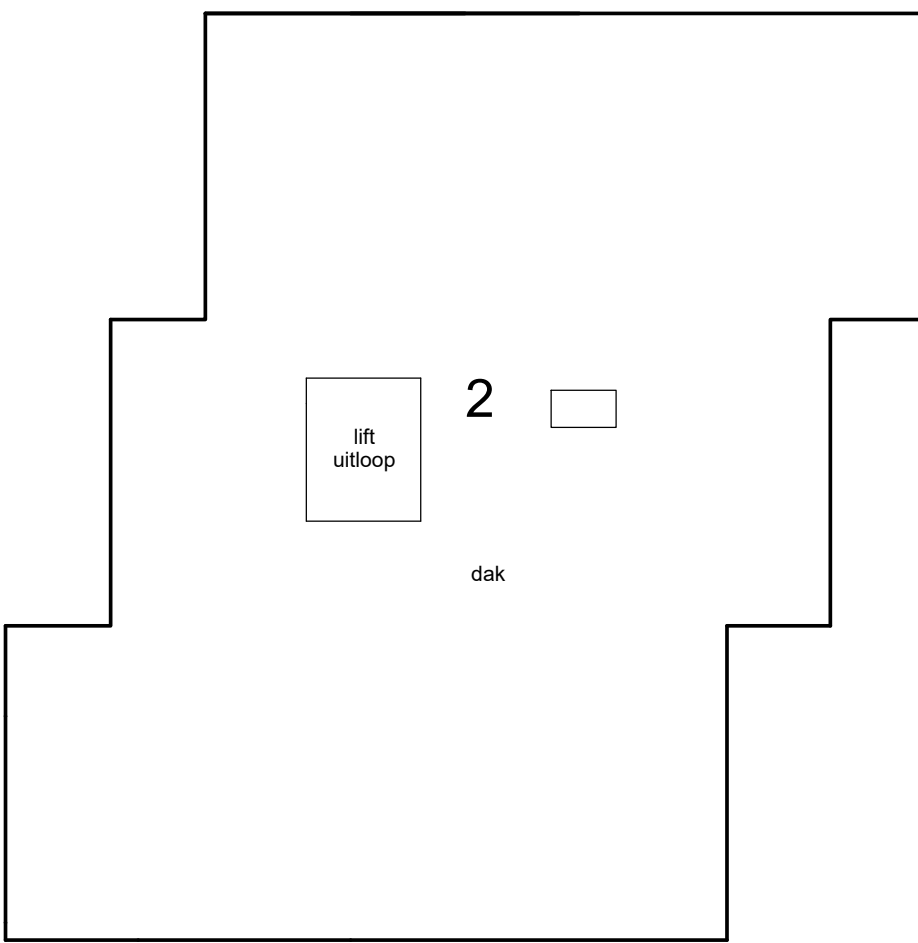
16e etage



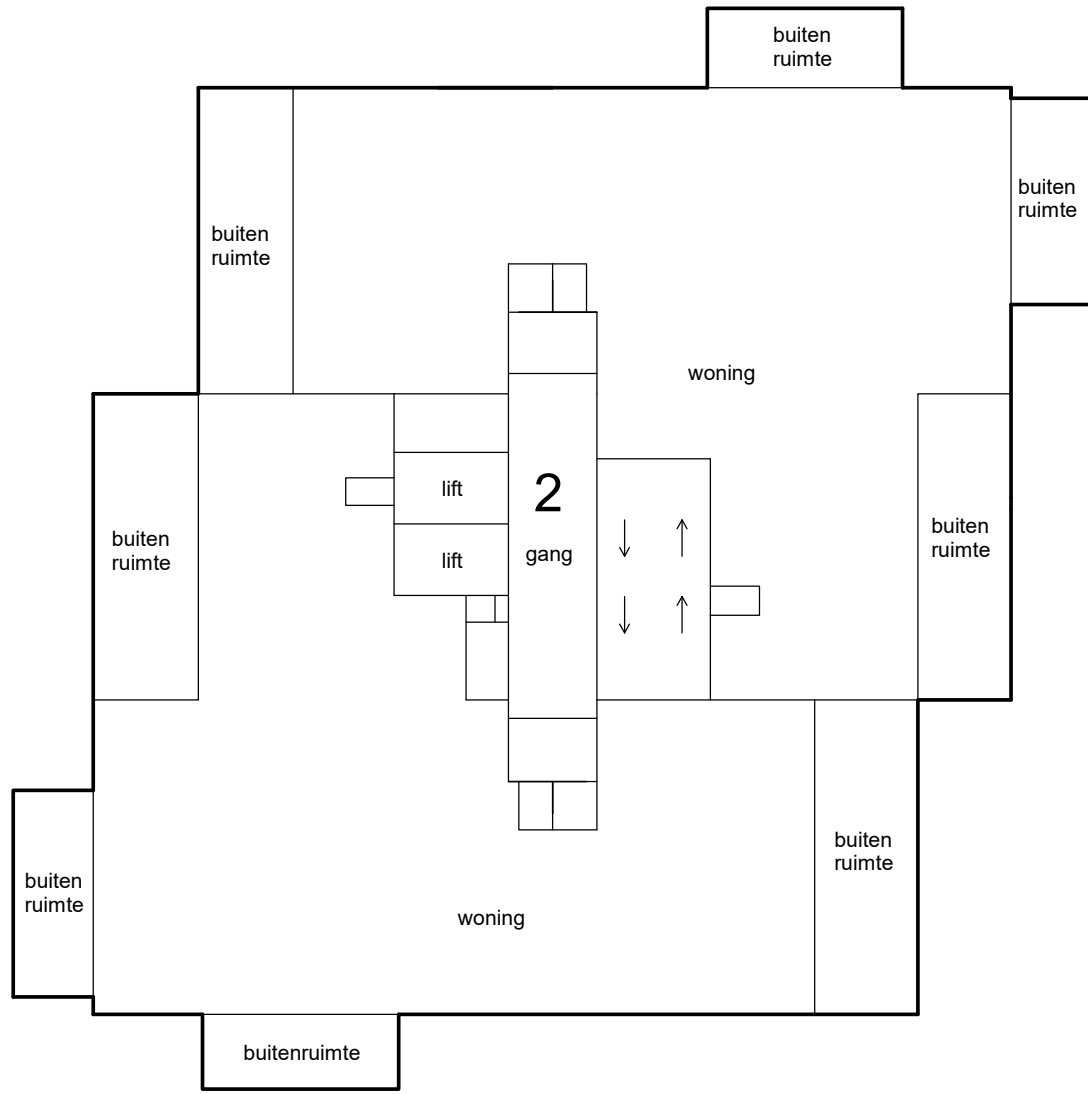
15e etage



14e etage



dak



17e etage