

40220

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN  
(Hoofdsplitsing)

Heden achtentwintig december tweeduizend negen verscheen voor mij, mr. Johny Boy Heldoorn, notaris met plaats van vestiging Almere: -----

mevrouw Aukje Grietje Coster - Hovinga, geboren te Leeuwarden op twaalf maart - negentienhonderd acht en zeventig, ten deze woonplaats kiezend ten kantore van - mij, notaris, Spoordreef 37, 1315 GK Almere, ten deze handelend als schriftelijk -- gevormachte van: -----

de heer ADRIANUS GIJSBERTUS MARIA VAN BEKKUM, geboren te Hoogland op één mei negentienhonderd zestig, (Nationaal paspoort nummer: NK3087827, afgegeven te Amersfoort op elf januari tweeduizend zes), wonende te 3829 BB -- Hooglanderveen, Heideweg 74 en gehuwd, te dezen handelend als zelfstandig -- bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VAN BEKKUM MANAGEMENT B.V., statutair gevestigd te Hooglanderveen, ---- kantoorhoudende te 3829 MN Hooglanderveen, Heideweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland -- onder dossiernummer 31035334 en overeenkomstig het bepaalde in de statuten van de vennootschap deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, ---- laatstgenoemde vennootschap te dezen vertegenwoordigend in haar ----- hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap - met beperkte aansprakelijkheid VAN BEKKUM PROJECTEN B.V., statutair ---- gevestigd te Hooglanderveen, kantoorhoudende te 3829 MN Hooglanderveen, -- Heideweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder dossiernummer 31038494 en ----- overeenkomstig het bepaalde in de statuten van de vennootschap deze ----- vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend; -----

voornoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Bekkum ---- Projecten B.V. hierna ook te noemen: 'de gerechtigde' en/of 'de vennootschap'. -----

**VOLMACHT** -----

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze --- akte is gehecht.-----

**De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde als volgt:**-----

**DOEL VAN DEZE AKTE** -----

Het doel van deze akte is om het hierna te omschrijven registergoed te splitsen in ---- appartementsrechten, waardoor in het registergoed afzonderlijke ruimten ontstaan die tot gemeenschappelijk of tot privé-gebruik zijn bestemd, het vaststellen van rechten en verplichtingen van de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars. ----

**HET REGISTERGOED**-----

1. De gerechtigde is enig rechthebbende tot:-----  
EEN PERCEEL GROND, gelegen in gebied 4F1c, plaatselijk bekend als ----- Homeruskwartier te Almere, ter grootte van één hectare, achtenveertig are en --- zesennegentig centiare (01.48.96 ha) kadastraal bekend **gemeente Almere**, ---- **sectie W, nummer 351**, bestemd voor de bouw van een appartementencomplex, omvattende woningen, bedrijfsruimten, parkeerplaatsen, bergingen, garageboxen en een landschapstuin met zwembad;-----

- hierna ook te noemen: 'het Registergoed'.
2. Het Registergoed is door de gerechtigde verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4, op acht december tweeduizend acht (08-12-2008), in deel 55880, nummer 196, van een afschrift van een akte van levering, op vijf december tweeduizend acht (05-12-2008), voor mr. J.B. Heldoorn, notaris met plaats van vestiging Almere, verleden, welke akte inhoudt kwijting voor de koopsom. Het Registergoed is belast met een recht van eerste hypotheek blijkens een akte van hypotheekstelling op vijf december tweeduizend acht (05-12-2008) verleden voor mr. J.B. Heldoorn, notaris met plaats van vestiging Almere, van welke akte een afschrift is ingeschreven op het kantoor van de dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 3, op acht december tweeduizend acht (08-12-2008), in deel 57693, nummer 43, met als hoofdsom groot vijf miljoen tweehonderdduizend euro (€ 5.200.000,00), ten behoeve van de naamloze vennootschap Rabohypotheekbank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam en de coöperatie: Coöperatieve Rabobank Kromme Rijnstreek U.A., gevestigd te Houten. Het Registergoed is niet belast met beslagen.
  3. De gerechtigde wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Registergoed, als bedoeld in de artikelen 5:106 en volgende Burgerlijk Wetboek.
  4. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt; op die tekening zijn met de doorlopende nummers 1 tot en met 4 aangegeven de begrenzing aan van de onderscheidene gedeelten van het Registergoed, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, alsmede de ligging van die gedeelten ten opzichte van de overige gedeelten van de gebouwen of van de daarbij behorende grond.
  5. De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft het complexnummer van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken registergoed vastgesteld. Op de aan deze akte gehechte splitsingstekening is door de bewaarder een verklaring gesteld dat het complexnummer luidt: **433-A**.

#### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Het Registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het middenterrein, bestemd tot mandelige landschapstuin met zwembad en paden, liggende op de begane grond van het complex, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere sectie W nummer 433-A-1**, uitmakende het negentien/vierhonderdzestigste (19/460<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de drieënnegentig (93) woningen, hallen, entrees, liften, trappenhuis, galerijen, dertig (30) bergingen, vierentwintig (24) parkeerplaatsen, drie (3) garageboxen en (een) fietsenstalling(en), gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere sectie W nummer 433-A-2**, uitmakende het driehonderdéénenzeventig/vierhonderdzestigste (371/460<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere sectie W**

**nummer 433-A-3**, uitmakende het zevenentwintig/vierhonderdzesentwintigste (27/460<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tien (10) -- beneden- en bovenwoningen, gelegen op de begane grond tot en met de tweede verdieping van het gebouw met tien (10) parkeerplaatsen, plaatselijk nog niet ---- nader aangeduid te Almere, kadastraal bekend **gemeente Almere sectie W** ---- **nummer 433-A-4**, uitmakende het drieënveertig/vierhonderdzesentwintigste (43/460<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed. -----

De appartementsrechten behoren alle aan de gerechtigde toe.-----

#### **REGLEMENT**

Als reglement bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek zal gelden het ----- modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke -- Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op zeventien januari ----- tweeduizend zes verleden voor notaris mr. A.G. Hartman te Amsterdam met de ----- wijzigingen en aanvullingen daarop, zoals hierna *cursief* en of **vet** zijn aangegeven. ---- Aldus aangepast luidt de tekst als volgt: -----

#### **INLEIDING**

**De vennootschap wenst in het splitsingsreglement een aantal specifieke ----- bepalingen op te nemen die tot doel hebben het bevorderen van het onderhoud - van het appartementsrecht, het gebouw en van de leefbaarheid in het complex -- en de woonomgeving.** -----

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

##### **Artikel 1**

In het reglement wordt verstaan onder: -----

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

- k. 'grond': (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; -----
- l. 'huishoudelijk reglement': het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 ---  
van het reglement; -----
- m. 'jaarrekening': de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een -----  
exploitatierkening met toelichting; -----
- n. 'jaarverslag': het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de -----  
vereniging en het gevoerde beleid; -----
- o. 'onderappartementsrecht': een appartementsrecht ontstaan bij een -----  
ondersplitsing; -----
- p. 'ondereigenaar': de eigenaar van een onderappartementsrecht; -----
- q. 'ondersplitsing': de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 -  
derde lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- r. 'privé-gedeelte': het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond ----  
dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te --  
worden gebruikt; -----
- s. 'raad van commissarissen': de raad van commissarissen als bedoeld in artikel ---  
2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- t. 'reglement': het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en -----  
5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de ---  
vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars; -----
- u. 'reglement van ondersplitsing': het voor de ondersplitsing geldende reglement ---  
van splitsing; -----
- v. 'reservefonds': het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het ---  
Burgerlijk Wetboek; -----
- w. 'vereniging': de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid --  
onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- x. 'vereniging van ondereigenaars': de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ----  
ondersplitsing; -----
- y. 'vergadering': de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede -  
lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- z. 'voorzitter': de voorzitter van de vergadering; -----
- aa. **'planmatig onderhoud': volgens een vooraf vastgesteld plan uit te voeren --**  
**onderhoud dat er op is gericht dat de gemeenschappelijke gedeelten en ----**  
**zaken van het gebouw een goede bouwkundige staat en bouwtechnische --**  
**kwaliteit behouden; -----**
- ab. **'Van Bekkum': de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid --**  
***VAN BEKKUM PROJECTEN B.V., statutair gevestigd te Hooglanderveen, ---***  
***kantoorhoudende te 3829 MN Hooglanderveen, Heideweg 2, ingeschreven -***  
***in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en -***  
***Flevoland onder dossiernummer 31038494, dan wel een andere -----***  
***vennootschap uit het concern waar voornoemde vennootschap deel van ---***  
***uitmaakt dan wel een opvolger van Van Bekkum als bedoeld in artikel 64 ---***  
***van dit reglement. -----***

#### Artikel 2-----

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van -----  
redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker  
dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk -----  
reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het ----  
Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande  
regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. -----

2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

#### Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

#### Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

#### Artikel 5

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

#### Artikel 6

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

#### Artikel 7

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

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

- Artikel 8-----
1. *Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als ---- hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld. ----- Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de grondprijs van de privé-gedeelten; een berekening van bedoelde aandelen, opgemaakt door ---- Van Bekkum de dato vierentwintig augustus tweeduizend negen (24-08-2009) is aan deze akte gehecht. -----*
  2.
    - a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen. -----
    - b. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.-----
    - c. **Vervallen.**-----
    - d. **Gemeenschappelijke kosten van verwarming, warm- en koudwater** ---- **In afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde worden de in artikel 9 -- sub h en i bedoelde kosten van verbruik van verwarming, warm- en --- koudwater alsmede de daarop betrekking hebbende kosten van ----- bemetering en administratie, over de eigenaars omgeslagen naar ----- evenredigheid van ieders verbruik, zulks op basis van het daarvoor --- door de leverancier dan wel vereniging gehanteerde ----- bemeteringssysteem; bedoelde kosten worden zoveel mogelijk ----- rechtstreeks aan de eigenaar in rekening gebracht door de ----- betreffende leverancier.**-----
    - e. **Vervallen.**-----
    - f. *De schulden en kosten verbonden aan gemeenschappelijke gedeelten en - gemeenschappelijk zaken die slechts dienbaar zijn aan één eigenaar of ---- een bepaalde groep van eigenaren worden, in afwijking van het in dit lid 2 - sub b. bepaalde, gedragen en betaald door die eigenaar voor het geheel, - dan wel door die groep van eigenaren in de onderlinge verhouding als ----- bepaald in lid 1 van dit artikel. Indien nodig of gewenst kan bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld wanneer er sprake is van voormelde ----- eigenaren en wie tot een dergelijke groep behoren. -----*
    - g. **Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, kan de vergadering, in afwijking van het in dit lid 2 sub b bepaalde, ----- beslissen of deze conform de breukdelen of volgens een andere ----- verdeling in rekening worden gebracht.**-----
  3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de ---- verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de ----- grondeigenaar daarover werd overeengekomen. -----
  4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar - van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en ----- verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de -- bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. -----
  - C. **Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn -- en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en ---- onderhoudsplan** -----

- Artikel 9-----
1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel - 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:-----

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;-----
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, ----- vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;-----
  - c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, ---- onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; -----
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;-----
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;-----
  - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; --
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;-----
  - j. de kosten voor het opstellen van de meerjaren-prognoses voor onderhoud en kwaliteit van het complex; -----
  - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering; -----  
*alles voor zover die schulden en kosten niet verbonden zijn aan gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijk zaken die slechts dienbaar zijn aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaren.*-----
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen *toebehorend aan de gezamenlijke eigenaars*, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41. -----
  3. *Tot de baten die aan een specifieke eigenaar of groep van eigenaren toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen toebehorend aan die specifieke eigenaar of groep van eigenaren, alsmede andere aan deze bedoelde eigenaars als zodanig toekomende baten.* -----

#### Artikel 10-----

1. **De vereniging is verplicht de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken te onderhouden en in goede staat te houden en zondig tijdig te vernieuwen.**-----  
**Voor het behoud van een goede onderhoudstoestand van de opstallen zijn de navolgende bepalingen van kracht.**-----

2. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het **zesde** lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
  3. **Het bestuur laat door een ter zake deskundige de nodige inspecties aan het gebouw verrichten teneinde de kwaliteit en onderhoudstoestand van het gebouw vast te stellen.**
  4. **Het bestuur laat ten minste eenmaal per drie (3) jaar door een ter zake deskundige een voorstel opstellen voor een onderhoudsplan met bijbehorende begroting voor een periode van ten minste vijftien (15) jaar met betrekking tot de kwaliteit en het planmatig onderhoud van het gebouw.**
  5. Het bestuur legt bedoeld voorstel voor een onderhoudsplan en begroting ter beoordeling voor aan de vergadering.
  6. De vergadering stelt het onderhoudsplan en de bijbehorende begroting vast naar eigen beleidsinzichten met dien verstande dat het onderhoudsplan ten minste voorziet in een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw en de begroting voorziet in voldoende reservering om het onderhoudsplan uit te voeren. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over wat moet worden verstaan onder een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het gebouw, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk bouwkundige die aantoonbaar dient te voldoen aan vereisten zoals die worden gesteld in een landelijk toegepaste kwaliteitscertificering voor bouwkundigen. Evenbedoelde bouwkundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank in wiens ressort de vereniging gevestigd is.
  7. De vergadering kan besluiten, dat over gelden van het reservefonds slechts kan worden beschikt door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering.
- D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen**

#### Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
  - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
  - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel **10 vierde, vijfde en zesde** lid;
  - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
  - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.



3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het ----- desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het ----- bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, *tenzij de vergadering anders --- besluit*. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden ----- verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de ----- vereniging of de gezamenlijke eigenaars. -----  
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is ----- vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een ----- overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen --- één maand te worden aangezuiverd.-----

#### Artikel 12-----

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het ----- reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk ----- Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de --- posten genoemd in artikel 11 eerste lid. -----
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de ----- jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ----- ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad ---- van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de --- vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant ----- bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de ---- kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar - bevindingen omtrent de jaarrekening uit. -----
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de ----- definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid. -----
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve ----- bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde ----- voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te --- boven gaan, zal het verschil **ten goede komen aan het reservefonds**, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de ----- vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. -----

#### Artikel 13-----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de ---- vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag ----- opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige -- ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke --- rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum - van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht ----- vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----  
Artikel 41 is niet van toepassing. -----
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes ----- maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft -----

- voldaan, **kan** zijn schuld **worden** omgeslagen over de andere eigenaars in de ---  
 onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de -----  
 maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en -----  
 onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. ----
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van -----  
 rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die -  
 eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de ---  
 vereniging te vergoeden. -----

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

Artikel 14-----

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

**E. Verzekeringen** -----

Artikel 15-----

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

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

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

**Artikel 16**-----

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

**Artikel 17**-----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig *en voor zover niet bestemd om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé-gedeelte*:-----
  - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-gedeelten;
  - b. het hek- en traliwerk (voorzover geen privé-tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
  - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé-gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé-gedeelte;
  - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé-gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
  - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
  - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:-----
    - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
    - de luchtbehandeling en de ventilatie;
    - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
    - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;

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

#### Artikel 18-----

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

#### Artikel 19-----

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

#### Artikel 20-----

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

**De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden**

**besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 52 leden 5 en 6 van overeenkomstige toepassing.**

2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. **Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van (schotel)antennes, naam bordes, reclame-aanduidingen, uithang bordes, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement; het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker.**  
**Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.**  
**Geen toestemming van de vergadering is vereist voor de eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht met bestemming winkelruimte/horeca of bedrijfsruimte voor het hebben van luifels alsmede voor het hebben van reclame, een uithangbord of lichtbak – mits aangebracht aan de voorzijde van het betreffende privé-gedeelte en mits niet hinderlijk voor de**

**nabijgelegen woningen – voorzien van een handelsvignet, naams- en/of** ----  
**branche-aanduiding.**-----

**Te dezer zake zal de eigenaar of gebruiker als in de vorige zin bedoeld, ----**  
**generlei vergoeding aan de vereniging verschuldigd zijn; eventuele door de** ----  
**gemeente Almere ter zake van bedoelde voorzieningen in rekening te** ----  
**brenge bedragen (zoals precario rechten) komen wel ten laste van** ----  
**bedoelde eigenaar of gebruiker.** -----

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

Artikel 23 -----

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen  
 verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie --  
 van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend  
 indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden ---  
 gebracht. -----

2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de -  
 eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan --  
 elkaar grenzende privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur en -  
 van Bekkum, bevoegd om de tussen die privé-gedeelten aanwezige -----  
 (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) -  
 vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan  
 wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze -----  
 scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de  
 constructie van het gebouw.-----

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de -----  
 desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten, in welk geval de eigenaar --  
 gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé-gedeelten te brengen in de  
 oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan ---  
 wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de ----  
 overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé-gedeelten.-----  
 Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende -----  
 scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dienen het ---  
 bestuur en Van Bekkum vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in ---  
 kennis te worden gesteld. -----

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

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

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

Artikel 24 -----

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

**Artikel 24a**

In afwijking van het in dit reglement bepaalde omtrent de bevoegdheden van de vergadering, het bestuur en de eigenaars/ gebruikers geldt met betrekking tot de leefbaarheid van het complex het volgende.

**Leefbaarheid**

Onder leefbaarheid wordt in dit verband verstaan het gebruiken en beheren van woningen, gemeenschappelijke gedeelten/ zaken en woonomgeving zodanig dat overlast, criminaliteit en verpaupering worden voorkomen dan wel beperkt.

**Leefbaarheidswaarborg**

De vereniging heeft tot taak de leefbaarheid van het complex te handhaven en zal daartoe de nodige maatregelen nemen.

Bedoelde maatregelen kunnen onder meer bestaan uit:

- het doen schoonmaken van algemene ruimten en woonomgeving;
- het doen verwijderen van vuil en van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

**G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten****Artikel 25**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig *de bestemming als bij dat appartementsrecht is omschreven*. Een gebruik dat afwijkt van *deze bestemming* is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

**Artikel 26**

1. **Met betrekking tot de in pandige privé-gedeelten van de woningen geldt het navolgende:**
  - a. **Vloerbedekkingen waaronder mede begrepen tegelvloeren die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast veroorzaken zijn niet toegestaan. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (lco) met meer dan tien decibel (10 dB) verbeteren zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de Nederlandse norm NEN 5077 (1990), NEN 5079 (1991) of NPR 5079 (1999) en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (lco) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen. Bedoelde geluidsnorm kan bij huishoudelijk reglement worden gewijzigd.**
  - b. **Indien één van de eigenaren het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een belendend privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals vermeld onder a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek te laten instellen.**
  - c. **De eigenaar van het onder b bedoelde belendend privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatsvinden van bedoeld geluidsonderzoek.**
  - d. **Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau uitgevoerd te worden. Het bestuur zal, in overleg met de betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.**
  - e. **De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de**



- eigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, ---  
 tenzij uit het onderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking -  
 niet voldoet aan de onder a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van  
 het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het privé- ----  
 gedeelte waarvan uit het onderzoek blijkt dat de vloer of -----  
 vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm. -----
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of -----  
 vloerbedekking niet voldoet aan de onder a gestelde norm dan is de --  
 betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico ----  
 dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de -----  
 bedoelde norm voldoet.-----
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen ---  
 zoals bedoeld onder f, dan is de betreffende eigenaar gehouden om --  
 voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te -----  
 verwijderen.-----
- h. De uitvoering van het hiervoor bepaalde vindt plaats zonder enige ----  
 rechterlijke tussenkomst. -----
- i. Het bepaalde in dit lid onder a tot en met h is niet van toepassing op -  
 de sanitaire ruimten en de keukens, mits deze niet verticaal gelegen --  
 zijn direct boven of onder de woonkamer of slaapkamers van de -----  
 overige woonappartementen.-----
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering ----  
 geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. -----
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld. -----
- Artikel 27-----
1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde -----  
 (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen  
 is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur.  
 Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt  
 in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met  
 verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.-----  
 De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het ----  
 hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de --  
 desbetreffende eigenaar.-----
2. **Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van ----  
 droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of -----  
 geschikt zijn.-----**  
**Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé-gedeelte dat is aangesloten  
 op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:-----**
- a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande -----  
 systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en ---  
 toilet;-----
- b. het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de -----  
 mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te  
 sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan --  
 het mechanische afzuigstelsel;-----
- c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé-gedeelten --  
 mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie  
 daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.-----

**3. Het opslaan van huisvuil op de balkons, loggia's of terrassen of in de tuinen is niet toegestaan.**

**Artikel 28**

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

**collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.** -----

Artikel 29 -----  
 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in ----- artikel 17 eerste lid te gedogen. -----

Artikel 30 -----

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

Artikel 31 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé- ----- gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de ---- vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is ---- begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van ---- erfafscheidingen, bergruimten en schuren. -----  
**De kosten van een met het oog op een verantwoorde waterhuishouding ---- noodzakelijke structurele tuinophoging komen voor rekening van de ----- gezamenlijke eigenaars; de kosten van de daaraanvolgende heraanleg en -- herafscheiding van de betreffende tuin zijn evenwel geheel voor rekening -- van de betreffende eigenaar of gebruiker.-----**  
**De kosten van eventuele bodemsanering en/of daarmee verband ----- houdende maatregelen komen voor rekening van de gezamenlijke ----- eigenaars onverminderd hun verhaalsrechten jegens degene die voor de --- verontreiniging van de bodem aansprakelijk is.-----**
2. De privé-terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden ----- gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en ----- dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die ----- terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming --- van schade aan de balkons, plafonds en daken. -----  
 Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden ---- aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing ----- alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig --- uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is. -----
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in - de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers -- en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, - tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen. -----

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

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

Artikel 33

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

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

Artikel 34

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

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

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als **de eigenaar** een exemplaar. **Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan het bestuur beschikbaar.**
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de

kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.-----

5. **De eigenaar** zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé-gedeelte. --- De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. -----

#### Artikel 36-----

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. -----
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé-gedeelte. -----
3. **Indien en voor zover Van Bekkum de eigenaar is van één of meer appartementsrechten, is het in dit artikel bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de haar toebehorende appartementsrechten.**-----

#### Artikel 37-----

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé-gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft. -----
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. -----
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 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. -----

#### Artikel 38-----

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

**J. Ontzegging van het gebruik van een privé-gedeelte****Artikel 39**

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt - alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

- K. Overdracht van een appartementsrecht**-----
- Artikel 40**-----
1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook ---  
toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van ----  
gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal **op het** -----  
**appartementsrecht.** -----  
**Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het bestuur en Van** ----  
**Bekum is een eigenaar niet bevoegd om een appartementsrecht onder te -**  
**splitsen in appartementsrechten met dien verstande dat Van Bekum** -----  
**bevoegd is tot ondersplitsing over te gaan zonder voorafgaande** -----  
**toestemming.** -----  
**Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van zowel het bestuur als --**  
**Van Bekum is een eigenaar niet bevoegd om op zijn privé-gedeelte een ----**  
**recht van erfpacht of opstal te vestigen met dien verstande dat Van Bekum** ----  
**hiertoe wel bevoegd is zonder voorafgaande toestemming.** -----  
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de ----  
akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van ----  
hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging -  
schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot  
het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van  
de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar. -----
  2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een  
eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden  
uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar -----  
komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van -----  
vestiging anders is bepaald. -----
  3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe -----  
eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen  
aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid  
bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt. -----
  4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het -----  
overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en -----  
definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het  
voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de  
nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. -----
  5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar -----  
aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende  
lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van  
de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in ---  
het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere -  
bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak -----  
hebben plaatsgehad. -----
  6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende -----  
overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. -----
  7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde --  
lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder  
de notaris te verlangen. -----
  8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage ----  
verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. ----

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

**L. Overtredingen**-----

Artikel 41-----

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

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

**I. Algemene bepalingen**-----

Artikel 42-----

1. *Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel  
5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.*-----
2. *De naam van de vereniging luiden: 'Vereniging van Eigenaars Ithaka', en de ----  
vereniging zal zijn gevestigd te Almere.* -----
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het ----  
behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. **In het -----  
bijzonder streeft de vereniging er daarbij naar om de kwaliteit en -----  
onderhoudstoestand van het complex en de leefbaarheid in het gebouw en  
de woonomgeving in goede staat te houden.** -----
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ----  
ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot -----  
zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is ----  
bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan ----  
derden van dat appartementsrecht/registergoed. -----
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de ----  
grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. -----

Artikel 43-----

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de -----  
eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten. ----
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een ----  
bank op een rekening ten name van de vereniging. -----



3. **Het reservefonds wordt zodanig in de boekhouding opgenomen dat de omvang van het reservefonds steeds kan worden vastgesteld.** De gelden van het reservefonds worden, **voor zover de vergadering hiertoe besluit,** gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

#### Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar met uitzondering van het eerste boekjaar dat eindigt op eenendertig december van het jaar volgend op de oplevering van het gebouw. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

### **II. De vergadering**

#### Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, **behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering,** een vergadering gehouden, de Jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. **De vergadering benoemt een voorzitter uit de eigenaars of benoemt tot voorzitter een door de eigenaars voorgedragen persoon.** Voor de eerste keer wordt tot voorzitter benoemd: Van Bekkum. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste **tweeëntwintig (22)** dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda

alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het -- bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsnemen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. **In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan - de in de eerste zin van dit lid bedoelde oproepingstermijn worden verkort -- tot ten minste acht (8) dagen.**-----

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

Artikel 46-----

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

Artikel 47-----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de - vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het ----- stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.-
2. *Het totaal aantal stemmen wordt vastgesteld op vier stemmen.*-----  
*Het totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal appartementsrechten dat in de splitsing is betrokken. Iedere eigenaar brengt één stem uit voor elk aan hem ----- toebehorend appartementsrecht.*-----
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing ----- betrokken appartementsrecht toekomt, worden **uitgeoefend** door het bestuur ---- van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ----- ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding ----- tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en - de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.-----  
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te ----- brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de --- onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.-----  
**De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht --- worden in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de ondervereniging waren uitgebracht.**-----  
De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. ----- Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in - de vergadering het woord te voeren.-----
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van ----- besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of ----- bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn ----- echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of ---- indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van -- eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. --

Artikel 48-----

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk ----- aangewezen. -----
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te ----- verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. -----

Artikel 49-----

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als ----- gevolmachtigde optreden, **tenzij de vergadering anders besluit. Een besluit als in - de vorige zin bedoeld komt slechts tot stand indien de meerderheid van de ----- eigenaren-bewoners in het gebouw zich vóór het besluit heeft uitgesproken.** ----- Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren. -----

Artikel 50-----

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

Artikel 51-----

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen - 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een --- besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit - kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. -----  
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als --- bedoeld in artikel 60. -----

Artikel 52-----

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

- geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de --  
vereniging gereserveerd zijn.-----
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot -----  
verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het  
wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel ---  
van het onderhoud zijn te beschouwen. -----
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke --  
verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van ---  
het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te ----  
worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.-----

### **III. Het bestuur**-----

#### **Artikel 53**-----

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer -----  
bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal -----  
bestuurders. -----  
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een  
voorzitter, een secretaris en een penningmeester.-----
- In het kader van het opstarten van het beheer voor de vereniging wordt, in -  
afwijking van het bepaalde in het voorgaande en lid 3 van dit artikel, bij -----  
deze voor de eerste maal tot bestuurder benoemd: Van Bekkum.** -----
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten -----  
registreren in de kadastrale registers.-----
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij  
kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. -----  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens -----  
vervanging voorzien. -----
- De door de vergadering te benoemen bestuurders of beheerders moeten ---  
voldoen aan vereisten die worden gesteld in een landelijk toegepast -----  
eisenpakket voor bestuurders en beheerders van verenigingen van -----  
eigenaars. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over  
welk eisenpakket moet worden gehanteerd, kan het geschil ter beslissing --  
worden voorgelegd aan een onafhankelijk deskundige. Evenbedoelde -----  
deskundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij  
gebreke van overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank in  
wiens ressort de vereniging valt. -----**
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van --  
het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de  
middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De  
vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.-----  
**Het bestuur, dan wel – indien van toepassing – de aangewezen beheerder, -  
heeft daarnaast de volgende taken: -----**
- **het inhoudelijk voorbereiden en formuleren van voorstellen aangaande -  
inhoudelijke agendapunten in de vergadering; -----**
  - **bemiddelen bij geschillen tussen bewoners over bewonerszaken; voor --  
zover het huurders betreft in samenwerking met de eigenaar-verhuurder;**
  - **het actief onderzoeken van problemen en zaken die door bewoners -----  
gesignaleerd worden, voor zover het de fysieke staat van het gebouw en  
het algehele leefklimaat betreft;-----**
  - **het op verzoek van Van Bekkum verlenen van medewerking aan -----  
deelname van huurders in de vergadering; -----**

- **het controleren van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.** -----
  - 5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van **tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) of** een nader door de vergadering vast te stellen **hoger** bedrag te boven gaande. -----  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. -----
  - 6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van **vijfduizend euro (€ 5.000,00) of** een nader door de vergadering vast te stellen **hoger** bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. -----
  - 7. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat vergadert het bestuur tenminste **één** maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst. -----
  - 8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:-----
    - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen; -----
    - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;-----
    - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; -----
    - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;-----
    - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. -----
  - 9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.-----
  - 10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. -----
- Artikel 54**-----
- 1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.-----
  - 2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.-----
  - 3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. -----
  - 4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient. -----

Artikel 55-----  
 De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur, **voor zover deze nog werking kunnen hebben op een der eigenaars of toekomstige eigenaars. De bewaartermijn voor boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met financiële gegevens bedraagt ten minste zeven (7) jaar.**-----

Artikel 56-----  
 1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.-----  
 2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.-----

**IV. Raad van commissarissen en commissies**-----

Artikel 57-----  
 1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.-----  
 2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.-----  
 3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.-----  
 4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.-----  
 5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.-----  
 6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.-----  
 7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.-----  
 8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:-----

- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;-----
  - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid -- van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de ----- commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; -----
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van -- alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;-----
  - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits --- alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het ----- besluit.-----
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.-----

#### Artikel 58-----

- 1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun - taakomschrijving.-----
  - 2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks -- een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van -- de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van ----- voorzitter van de vergadering.-----
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de ----- commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde ----- inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere ----- gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.--

#### **N. Huishoudelijk Reglement**-----

#### Artikel 59-----

- 1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de - volgende onderwerpen:-----
  - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ----- gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; -----
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé-gedeelten;-----
  - c. de orde van de vergadering;-----
  - d. de instructie aan het bestuur;-----
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;-----
  - f. het behandelen van klachten; -----
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;-----
  - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;-----
  - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----
- 2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het - huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.-----
- 3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het ----- reglement worden voor niet geschreven gehouden.-----
- 4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als ----- bedoeld in artikel 52 vijfde lid.-----



- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden -----  
 genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 -----  
 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit  
 tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. -----
  6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te  
 publiceren in de openbare registers. -----
  7. De vergadering kan besluiten het volgende op te nemen in het huishoudelijk -----  
 reglement:-----
    - a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé-gedeelten, met -----  
 uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is ---  
 slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig -----  
 veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor -----  
 contactgeluiden (lco) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet  
 als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de -----  
 bouwvergunning voor het gebouw. -----  
 De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm 'NEN5077 geluidswering  
 in gebouwen'. -----  
 De vloerconstructie dient als 'zwevende' vloer dus geheel vrij van de -----  
 bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een  
 uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij  
 een vereiste. -----
    - b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of -----  
 vloerbedekking van een aangrenzend privé-gedeelte niet voldoet aan de --  
 norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een -----  
 geluidsonderzoek in te laten stellen. -----
    - c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van  
 het in lid b bedoelde aangrenzend privé-gedeelte is gehouden om, zonder -  
 enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten ---  
 plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek. -----
    - d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden  
 uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het -----  
 onderzoeksbureau aanwijzen. -----
    - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars --  
 op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het ----  
 onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid  
 a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor ----  
 rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het  
 gebruik van het privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking  
 niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. -----
    - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de -----  
 vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de -----  
 betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico -----  
 dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde ---  
 norm voldoet. -----
    - g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals --  
 bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor ----  
 eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen. -----
    - h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke -----  
 tussenkomst.-----

**O. Wijziging van de akte****Artikel 60**

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de **hoofdgerechtigde**. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

**P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging****Artikel 61**

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

**Q. Geschillenbeslechting****Artikel 62**

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

**Artikel 63**

**Van Bekkum is bevoegd met betrekking tot haar in dit reglement omschreven rechtspositie andere rechtspersonen in haar plaats te stellen. Aan een dergelijke indeplaatsstelling moeten de eigenaars, voorzover nodig, hun medewerking verlenen.**

**Artikel 64**

De in dit reglement omschreven rechtspositie van Van Bekkum wordt beëindigd zodra: -----

- Van Bekkum daartoe een schriftelijk verzoek aan de vergadering heeft gedaan onder opgave van de redenen welke tot de voorgenomen beëindiging hebben geleid, en -----
- de vergadering heeft besloten met bedoeld verzoek van Van Bekkum in te stemmen. -----

Het bestuur draagt zorg dat een besluit als in de vorige zin bedoeld, wordt ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers voor registergoederen. -----

## **R. SLOTBEPALINGEN** -----

### **Artikel 65** -----

De in dit reglement gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. -

### **OVERGANGSBEPALINGEN** -----

- A. Zolang de op voormeld perceel te bouwen opstallen nog niet voor gebruik gereed zijn, gelden de navolgende overgangsbepalingen. -----
1. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna sub 2 bepaalde. -----
  2. De sub 1 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweede/derde (2/3<sup>e</sup>) van de appartementsrechten door de gerechtigde aan derden is overgedragen.
- B. Zolang Van Bekkum eigenaar is van een appartement en dit appartement niet in gebruik is bij een derde, hoeft Van Bekkum voor dit appartement geen voorschotbijdragen te voldoen als bedoeld in artikel 11, noch een afdracht aan het reservefonds als bedoeld in artikel 10. -----
- C. Zolang de jaarlijkse vergadering geen andere bedragen heeft vastgesteld, worden de in de artikelen 52 lid 5 en 53, leden 5 en 6 bedoelde bedragen vastgesteld op elk vijf duizend euro (€ 5.000,00). -----

### **BIJZONDERE BEPALINGEN** -----

Voor bergingen en/of parkeerplaatsen en/of garageboxen behorende bij een woning, die een eigen goederenrechtelijke identiteit verkrijgen, zodanig dat daarover zelfstandig kan worden beschikt, ondersplitsing daaronder begrepen, is het navolgende van toepassing. -----

In elke akte van levering waarbij voor de eerste maal na totstandkoming van de onderhavige splitsing een daarbij ontstaan appartementsrecht wordt geleverd, zal ter uitvoering van een daartoe te sluiten overeenkomst een verbodsbepaling annex boete- en kettingbeding worden opgenomen, luidende als volgt: -----

1. Het is een rechthebbende zonder vooraf verkregen toestemming van de ----- vergadering van eigenaars, niet toegestaan het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging en/of parkeerplaats en/of garagebox, - hierna te noemen: 'de bijzaak', te vervreemden of te belasten met beperkte ----- genotsrechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit ----- geschiedt tegelijkertijd met het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik - van een woning, hierna te noemen: 'de hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is, danwel tenzij vervreemding of belasting met een beperkt ----- genotsrecht plaatsvindt ten gunste van een andere rechthebbende van de ----- hoofdzaak. -----
2. De rechthebbende van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend -- gebruik van een berging en/of parkeerplaats en/of garagebox, die toestemming - van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een in het ----- vorige lid als hoofdzaak omschreven appartementsrecht te vervreemden, is ----- verplicht om met zijn koper overeen te komen dat aan die koper de navolgende - verplichting zal worden opgelegd:-----
  - a. De koper van de bijzaak is verplicht zijn appartementsrecht te koop aan te bieden aan de rechthebbenden van de hoofdzaak. -----
  - b. De koper van de bijzaak moet van de voorgenomen verkoop schriftelijk ---- kennis geven aan het bestuur van de vereniging van eigenaars.-----
  - c. Indien binnen een periode van één maand na de hiervoor sub b genoemde schriftelijke kennisgeving, geen koopovereenkomst met één van de ----- rechthebbenden van de hoofdzaak tot stand is gekomen, is de betreffende rechthebbende vrij om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde, mits zulks: -----
    - niet geschiedt tegen een prijs die lager is - of in het algemeen tegen - voorwaarden die gunstiger zijn - dan de prijs en voorwaarden welke - zijn aangeboden aan de rechthebbende van de hoofdzaak; en -----
    - bestuur van de vereniging van eigenaars heeft verklaard dat de koper zich voldoende van zijn sub a omschreven verplichting heeft ----- gekweten en mitsdien vrij is om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde. Het bestuur kan hierbij nadere voorwaarden stellen.-- Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen de bedoelde verklaring af te geven. -----
  - d. De koper is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst en de ----- leveringsakte een kopie aan het bestuur van de vereniging te doen ----- toekomen. -----
  - e. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden bij - aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst.----- De datum van het ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling. -----
  - f. Bij niet-nakoming van het sub a tot en met e bepaalde is de koper in ----- verzuim, en verbeurt hij zonder rechtelijke tussenkomst een direct ----- opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van de -- vereniging van eigenaars, zulks onverminderd het recht van de vereniging van eigenaars om - voor de toekomst- nakoming en vergoeding van schade te vorderen. -----
3. De hiervoor vermelde bepalingen gelden ook voor de rechthebbende van een --- hoofdzaak, die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht ---- afzonderlijk van een bijzaak te vervreemden. -----

- Het hiervoor in het onderhavige lid bepaalde is niet van toepassing indien -----  
 tegelijkertijd over de hoofdzaak en bijzaak wordt beschikt. -----  
 Hetzelfde verbod is van toepassing ten aanzien van de hoofdzaak wanneer niet -  
 tegelijkertijd over de bijzaak wordt beschikt.-----
4. Indien een rechthebbende gemeld verbod overtreedt, verbeurt hij een geldboete  
 aan de vereniging van eigenaars. De geldboete belooft een bedrag als jaarlijks -  
 kan worden vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaars. De -  
 geldboete wordt verbeurd zonder dat enige ingebrekestelling of tussenkomst van  
 de rechter nodig is. De geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter  
 worden gematigd. De boete wordt thans vastgesteld op tienduizend euro -----  
 (€ 10.000,00). -----
5. De rechthebbende is verplicht op straffe van verbeurte van dezelfde boete aan --  
 de vereniging van eigenaars, bij beschikking over bedoelde appartementsrechten  
 als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te -  
 leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging van eigenaars -  
 aan te nemen:-----
- a. alle verplichtingen uit het hiervoor staande voortvloeiende;-----
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van -----  
 zakelijke genotsrechten, de sub a. én deze sub b. vermelde verplichting op  
 te leggen aan de opvolgende eigenaar of zakelijk genotsgerechtigde, op ---  
 dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten -----  
 behoeve van de vereniging van eigenaars als hiervoor omschreven. -----
- Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn niet van --  
 toepassing zodra eenmaal met toestemming van de vereniging van eigenaars ---  
 over de hoofdzaak dan wel de bijzaak afzonderlijk is beschikt, doch dienen altijd  
 bij iedere beschikkingshandeling als voormeld te worden opgelegd, bedongen en  
 aangenomen zodat gemeld verbod en gemelde verplichtingen weer effectief ----  
 worden indien en zodra een hoofdzaak en een bijzaak (weer) in één hand -----  
 geraken. -----
- Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn evenmin -  
 van toepassing in geval van ruiling tussen rechthebbenden van -----  
 appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een -----  
 berging en/of parkeerplaats en/of garagebox, allen deel uitmakende van het -----  
 registergoed. -----

#### **BEPALINGEN MANDELIGHEID MIDDEN TERREIN**-----

#### **REGLEMENT GEMEENSCHAPPELIJKE ZAAK** -----

##### **Artikel 1: Begripsbepaling**-----

Hierna wordt verstaan onder: -----

Aandeel: dat deel in de mandelige zaak waartoe een deelgenoot gerechtigd is; het ----  
 aandeel is tevens een van een hoofdperceel afhankelijk recht, inhoudende dat de ----  
 eigendom van de mandelige zaak duurzaam is verbonden aan de gerechtigdheid tot de  
 hoofdpercelen.-----

Beheersregeling: regeling omtrent het genot, het gebruik en het beheer van de -----  
 mandelige zaak, zoals bedoeld in artikel 168 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek; de ---  
 regeling is ingevolge lid 4 van dat artikel bindend voor de deelgenoten en diens -----  
 rechtverkrijgenden. -----

Deelgeno(o)t(en): diegene(n) die gerechtigd is/zijn tot een aandeel in de mandelige ----  
 zaak. -----

Hoofdpercelen: de (bouw)percelen en appartementsrechten welke deelgerechtigde zijn  
 van deze mandelige zaak.-----

**Mandelige zaak:** het appartementsrecht, omfattende het uitsluitend gebruik van het --- middenterrein, bestemd tot MANDELIGE landschapstuin met zwemvijver en paden, --- liggende op de begane grond van het complex, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere, sectie W nummer 433-A-1, uitmakende het negentien/vierhonderd zestigste (19/460<sup>sle</sup>) onverdeeld aandeel in de ----- hoofdgemeenschap, dat tot gemeenschappelijk nut van de hoofdpercelen is bestemd. -

**Reglement:** regeling van de onderlinge rechtsverhouding tussen de deelgenoten met -- betrekking tot de mandelige zaak, waarvan deel uitmaakt een overeenkomstig artikel -- 168 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek getroffen beheersregeling.-----

**Artikel 2: Het aandeel**-----

1. Levering en bezwaring van het hoofdperceel treft op gelijke wijze het aandeel.----
2. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging ----- mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is --- belast of aan de overige deelgenoten. -----

**Artikel 3: Gebruik**-----

1. De mandelige zaak is bestemd om te worden gebruikt als **middenterrein, om te gebruiken als landschapstuin met zwemvijver en paden**, alsmede om over en weer te komen van en te gaan naar de hoofdpercelen respectievelijk het ----- openbaar gebied. **De mandelige zaak is tevens bestemd ten behoeve van de waterafvoer (wadi).**-----
2. Het is niet toegestaan om zaken in, op, of boven de mandelige zaak te hebben, - waardoor het gebruik van de mandelige zaak als binnenterrein geheel of ----- gedeeltelijk wordt verhinderd. Uitdrukkelijk wordt gemeld dat het niet is ----- toegestaan:-----
  - a. in, op of boven de mandelige voorzieningen en/of (bouw)werken aan te ---- (doen) leggen, te hebben en te houden, anders dan ten behoeve van ----- voormeld gebruik als omschreven onder 1 en anders dan met toestemming van de meerderheid van de deelgenoten;-----
  - b. buiten de daarvoor aangewezen parkeerplaatsen motorvoertuigen op de -- mandelige zaak (geheel of gedeeltelijk) te parkeren of aanhangwagens, --- caravans, campers, (boot)trailers of enig ander vervoermiddel, in de ----- ruimste zin des woords, te stallen behoudens op de daarvoor ----- gereserveerde parkeerplaatsen en voor zover de APV, de ----- Wegenverkeerswet of de Wegenwet dit toestaan.-----
3. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken ----- overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de ----- gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van gevestigde erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, -- zoals vermeld in akte(n) van verkrijging van het hoofdperceel. -----
4. Deelgenoten hebben niet de bevoegdheid de erven van de overige deelgenoten te gebruiken om toegang tot de mandelige zaak te verkrijgen, tenzij dit voor het - beheer, onderhoud of herstel nodig is, alsmede tenzij dit middels een zakelijk of - persoonlijk recht is vastgelegd. -----

**Artikel 4: Onderhoud**-----

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en ----- gereinigd.-----
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van de waarde van de hoofdpercelen -- draagplichtig voor deze kosten en na te noemen reserveringen.-----
3. Met inachtneming van gevestigde kettingbedingen, erfdienstbaarheden en/of ----- kwalitatieve verplichtingen dient de mandelige zaak te worden schoon gehouden.

4. De reiniging en het onderhoud dient op milieuvriendelijke wijze te geschieden.----
5. Deelgenoten zijn – ongeacht of de deelgenoot zelf lid is van de in artikel 5 lid 1 -- bedoelde vereniging – verplicht de bijdrage, die in de vergadering van de ----- vereniging wordt vastgesteld voor het onderhoud (en eventuele overige bedragen in verband met reservering groot onderhoud), binnen veertien dagen na een ----- daartoe gedaan verzoek aan de vereniging te voldoen. -----

#### **Artikel 5: Beheer**-----

1. Als beheerder wordt aangewezen: de vereniging “Beheervereniging Ithaka”. De vereniging is gevestigd te Almere, maar kan elders kantoor houden. -----
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak, waaronder is ----- begrepen het aannemen van aan de mandelige zaak verschuldigde prestaties. ---
3. In afwijking van het eerste lid kan bij een op de in artikel 7 vermelde wijze tot ----- stand gekomen besluit, voor een in dat besluit aangegeven periode of voor ----- onbepaalde duur, één van de deelgenoten of een derde als beheerder worden -- aangewezen. -----
4. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen ----- uitstel kunnen lijden.-----  
Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. -----  
De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen. -----
5. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en ----- verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht - de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende ----- beheerder ter hand te stellen. -----

#### **Artikel 6: Andere handelingen**-----

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts ----- gezamenlijk bevoegd.-----

#### **Artikel 7: Nadere regels omtrent het gebruik en beheer**-----

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet - onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten. De ----- oproepingsbrief moet worden verzonden naar het hoofdperceel of persoonlijk aan de deelgenoten worden overhandigd.-----
2. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om - bij volstreekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, --- waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot: -----
  - a. het gebruik van de mandelige zaak; -----
  - b. het beheer van de mandelige zaak.-----
 Een deelgenoot kan zich slechts door één mede-deelgenoot doen ----- vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mede-deelgenoot ----- vertegenwoordigen. Is op de vergadering waarin over nadere regels moet ----- worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten minste twee derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan - zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan -

- veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het -- besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.-----
3. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden. Aan ---- een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden -- ontzegd. -----
  4. De vergadering wordt voorgezeten door de beheerder, tenzij de vergadering een andere persoon aanwijst.-----
  5.
    - a. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de --- uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk --- vastgelegd voorstel.-----
    - b. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de -- juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid der vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet -- hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit --- verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.-----
  6. Voor de toepassing van dit artikel geldt dat per deelgerechtigd hoofdperceel van de mandelige zaak één (1) stem uitgebracht kan worden.-----
  7. Indien voor een hoofdperceel meer dan één persoon aanwezig of ----- vertegenwoordigd is, dienen de aanwezigen uiterlijk bij het begin van de ----- vergadering aan de voorzitter mee te delen wie voor het betreffende ----- hoofdperceel een stem zal uitbrengen. Indien over uit brengen van de stem ter -- vergadering geen overeenstemming kan worden bereikt, is de meest gereede van hun bevoegd de bevoegde kantonrechter te verzoeken één van hun of een ander aan te wijzen als vertegenwoordiger van het betreffende hoofdperceel. -----

#### **Artikel 8: Kettingbeding, boete en bestemming boete**-----

1. Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten – een ----- overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en - de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan artikel 9 en onderhavig artikel en de op basis van artikel 5 lid 3 en artikel 7 genomen besluiten die niet -- reeds ingevolge artikel 168 Boek 3 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek bindend zijn voor deelgenoten en diens rechtverkrijgenden. Bij niet-nakoming van deze ----- verplichting is de desbetreffende deelgenoot aan de overige deelgenoten een ---- boete verschuldigd van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro).-----
2. Bij niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting, ----- voortvloeiende uit dit reglement en de op grond van dit reglement genomen ----- besluiten is de desbetreffende deelgenoot aan de overige deelgenoten een boete verschuldigd van € 50,00 (zegge: vijftig euro) per dag dat de niet-, niet-tijdige of - niet-behoorlijke nakoming voortduurt, met een maximum van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro).-----
3. Boetes zijn opeisbaar na schriftelijke ingebrekestelling door één of meerdere ----- deelgenoten of de in artikel 5 bedoelde beheerder. Betaling van een boete dient te geschieden aan de beheerder aan diens adres op een door de beheerder ----- aangegeven wijze. Indien een fonds wordt aangehouden voor onderhoud zal een boete, na aftrek van kosten die ter verkrijging van de boete zijn gemaakt, aan dit fonds ten goede komen.-----

#### **Artikel 9: Inschrijving wijzigingen**-----



De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen -----  
 inschrijven in de openbare registers.-----

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**-----

Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelende als gemeld, dat ten deze van -----  
 toepassing zijn: -----

**(aanvang citaat)**-----

**"NIET-NAKOMING VAN VERPLICHTINGEN.** (artikel E.2.1. van de AV 1999)-----

**Artikel 6.**-----

1. *Behoudens eventuele toepassing van artikel B.3.5 van de AV 1999 verbeurt de koper bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs, met een minimum van vier duizend vijf honderd zeven en dertig euro en tachtig eurocent (€ 4.537,80) tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.*-----
2. *Naast het gestelde in lid 1 behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, nakoming te vorderen.*-----
3. *Artikel 1 van hoofdstuk III is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 2, zodat deze als kettingbeding dienen te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.*-----

**HOOFDELIJKHEID.** (artikel F.2.2. van de AV 1999)-----

**Artikel 7.**-----

*Enzovoorts.*-----

**GEDOOGPLICHT.** (artikel F.2.3. van de AV 1999)-----

**Artikel 8.**-----

1. *De koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het gedogen.*-----
2. *Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de gemeente plaatsvinden na overleg met de koper.*-----
3. *Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de koper kan blijven zal door de gemeente, naar keuze van de koper, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de koper worden vergoed.*-----
4. *Artikel 2 van hoofdstuk III is van toepassing op het bepaalde in lid 1 tot en met 3, zodat deze als kwalitatieve verplichting zullen gelden in iedere opvolgende overeenkomst.*-----

**HOOFDSTUK II**-----

**BOUWRIJPE STAAT EN NUTSVOORZIENINGEN.** (in afwijking van artikel B.3.1. van de AV 1999)-----

**Artikel 1.**-----

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat zoals gedefinieerd in lid 2. Bij vervroegde ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk -- ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van --- ingebruikneming.-----
2. Onder 'bouwrijpe staat' wordt in afwijking van artikel B.3.1 lid 2 AV 1999 in het --- kader van onderhavige overeenkomst verstaan:-----
  - a. Waar nodig, naar het oordeel van de gemeente, opgehoogd met zand tot -- één hoogte (exclusief eventueel benodigd afschot voor oppervlakkige ----- waterafvoer).-----
  - b. Afhankelijk van de keuze van het, door of namens de gemeente aan te ---- leggen, rioleringsstelsel rond het contractgebied zoals gedefinieerd in de -- overeenkomst BPO: aansluitmogelijkheden tot de grens van genoemd ---- contractsgebied ten behoeve van de afvoer van vuil water en/of drainage, - zulks tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van koper. ---
  - c. Bereikbaar vanaf het openbare gebied rond genoemd contractgebied en --- vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming --- verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoort te komen.-----
3. De te realiseren woningen en bedrijfsruimtes dienen door of namens koper ----- blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, ----- aangelegde rioleringsstelsel en op de overige openbare nutsvoorzieningen, zoals water, elektriciteit en stadsverwarming. Koper dient de aansluitingen tijdig aan te vragen bij de gemeente (voor wat betreft de riolering) en de nutsbedrijven (voor - wat betreft de overige openbare nutsvoorzieningen). Alle aansluitkosten komen - voor rekening van koper.-----
4. De te realiseren woningen en bedrijfsruimtes dienen door of namens koper ----- blijvend te worden aangesloten op een communicatie- en informatie- ----- infrastructuur (telefoon, radio, televisie en internet). Koper dient een aansluiting - tijdig aan te vragen bij een bedrijf dat de aansluiting kan verrichten. Alle ----- aansluitkosten komen voor rekening van koper.-----
5. Koper verbindt zich om 'om niet' mee te werken aan het vestigen van de nodige - erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven - dat verzoeken.-----
6. Kettingbeding-----  
Het bepaalde in artikel C.3.1 van de AV 1999 is van toepassing op het bepaalde in de leden 1 tot en met 5, zodat deze als kettingbeding in iedere opvolgende --- overeenkomst dienen te worden opgenomen.-----

**BOUWPLAN.** (artikel B.3.2. van de AV 1999)-----

Artikel 2.-----

1. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig een door de koper voorgelegd en door de gemeente goedgekeurd bouwplan.-----
2. Een eventuele wijziging van het bouwplan als genoemd in lid 1 kan alleen ----- geschieden na toestemming van burgemeester en wethouders en kan gevolgen hebben voor de overeengekomen koopprijs.-----

**BOUWPLICHT.** (artikel B.3.3. van de AV 1999)-----

Artikel 3.-----

1. Binnen twee jaar na datum van het verlijden van de onderhavige notariële akte of indien de onroerende zaak vervroegd in gebruik is genomen vanaf die datum, --- moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Indien -----

- daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders -  
worden verlengd.-----
2. Zolang niet is voldaan aan de in lid 1 vermelde verplichting mag de koper de ----  
onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders ----  
vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. -  
Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.-----
  3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op -  
grond van artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek (verkort BW) en van verkoop op  
grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 BW. --
  4. De in lid 2 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht  
van de onroerende geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de -----  
koopovereenkomst genoemde koper en (een) derde(n) gesloten koop-----  
/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde(n)  
verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij behorende -----  
tekening nader gedetailleerde opstellen, te bouwen.-----
  5. Het in dit artikel in lid 4 gestelde geldt uitsluitend voor de in de -----  
koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens -----  
rechtsopvolgers.-----

**VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING EN VERVREEMDINGSVERBOD** (artikel ----  
B.3.4. van de AV 1999)-----

**Artikel 4.**-----

1. Koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning, gedurende ---  
twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning, ---  
uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te ---  
bewonen. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke  
koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is -----  
ingeschreven.-----
2. Zolang de op de onroerende zaak te realiseren woning niet is voltooid en -----  
gedurende twee achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de  
woning is het koper niet toegestaan de woning met de daarbij behorende -----  
onroerende zaak aan derden in juridische of economische eigendom over te ----  
dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht -----  
waardoor het (recht op) gebruik van de woning op een derde overgaat. De -----  
vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.-----
3. Het bepaalde in de leden 1 en/of 2 is niet van toepassing in geval van:-----
  - a) Verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel  
174 boek 3 BW;-----
  - b) Executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel  
268 boek 3 BW.-----
4. De wethouder Grondbedrijf kan – na schriftelijk verzoek daartoe – ontheffing ----  
verlenen van het bepaalde in lid 1 en/of 2 indien toepassing van deze bepalingen  
zou leiden tot onbillijkheid. De wethouder Grondbedrijf zal deze ontheffing – mits  
koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen – verlenen in geval  
van;-----
  - a) Verandering van werkkring van de koper of van diens partner op grond ----  
waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;-----
  - b) Overlijden van koper of één van zijn gezinsleden;-----
  - c) Ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding, of ontbinding ---  
van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;-----

- d) Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of --  
 één van zijn gezinsleden.-----  
 Onverminderd het bepaalde in lid 5 kan de wethouder Grondbedrijf aan een -----  
 ontheffing nadere voorwaarden verbinden.-----
5. Voor zover de wethouder Grondbedrijf heeft ingestemd met het verlenen van een  
 ontheffing als bedoeld in lid 4, is de koper, met uitzondering van het geval als ----  
 omschreven in lid 4 sub b, aan de gemeente, in geval van projectmatige -----  
 woningbouw – in afwijking van het daaromtrent bepaalde in de AV 1999 – een ---  
 vergoeding verschuldigd ter hoogte van:-----  
 Voor de woningen in het sociale segment:-----  
 € 13.500,00, zolang de woning nog niet is voltooid en gedurende de eerste twee  
 jaar na voltooiing van de woning.-----  
 Voor de woningen in de vrije sector:-----  
 € 25.000,00, zolang de woning nog niet is voltooid en gedurende de eerste twee  
 jaar na voltooiing van de woning.-----  
 De bereidheid de vergoeding te betalen laat de bevoegdheid van de wethouder--  
 Grondbedrijf om de ontheffing niet te verlenen onverlet.-----
6. De vergoeding dient te zijn betaald uiterlijk op het tijdstip dat de woning met de --  
 daarbij behorende onroerende zaak aan derden in juridische of economische ----  
 eigendom zal worden overgedragen, dan wel zal worden bezwaard met een -----  
 persoonlijk of beperkt zakelijk recht. De notaris, belast met de verkoop en -----  
 eigendomsoverdracht van het registergoed binnen de in lid 2 vermelde termijn, --  
 dient bij de gemeente te informeren of de in lid 5 bedoelde vergoeding is -----  
 voldaan.-----  
 In het geval de vergoeding nog niet is voldaan, dient de notaris deze vergoeding  
 bij de verkopende partij in rekening te brengen en aan de gemeente af te dragen.  
 Voor zover nodig machtigt de verkopende partij bovenbedoelde notaris -----  
 onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.-----
7. In geval koper – naar het oordeel van de wethouder Grondbedrijf – schriftelijk ----  
 kan aantonen dat in de algemene waardeontwikkeling van het vastgoed een -----  
 constante negatieve tendens valt te ontdekken, zal hem geen vergoeding, als ----  
 bedoeld in lid 5, in rekening worden gebracht. Koper zal van deze beslissing ----  
 schriftelijk op de hoogte worden gebracht.-----
8. Bij niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting -----  
 voortvloeiend uit dit artikel is koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare  
 boete verschuldigd ter hoogte van € 45.378,02. De boete moet worden voldaan -  
 binnen veertien dagen na daartoe strekkende mededeling door de gemeente. ----

**RECHT VAN TERUGKOOP.** (artikel B.3.5. van de AV 1999)-----

Artikel 5.-----

1. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 3 lid 1 van het onderhavige  
 hoofdstuk de bebouwing nog niet is aangevangen, is de koper aan de gemeente  
 een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopprijs en heeft de  
 gemeente het recht de ontbinding van die koopovereenkomst en de -----  
 wederoverdracht te vorderen. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval  
 voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.
2. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 3 lid 1 van het onderhavige  
 hoofdstuk de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen vijftig procent van -  
 de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de gemeente een boete -----  
 verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopprijs, onverminderd het ----  
 recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

3. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 3 lid 1 van het onderhavige hoofdstuk de bebouwing is aangevangen en meer dan vijftig procent van de ----- bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de ----- bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de ---- bebouwing. Indien na verloop van verlenging nog steeds zo een wezenlijk deel -- van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een boete ---- verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van dit artikel, onverminderd - het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te ----- vorderen. -----

**MILIEUKUNDIG ONDERZOEK.** (artikel B.3.6. van de AV 1999)-----

**Artikel 6.**-----

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak, zal een globaal onderzoek -- worden verricht.-----  
De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport dat bij de ----- gemeente (afdeling Milieu) kan worden ingezien. In dit rapport zal de toestand --- van de onroerende zaak worden omschreven en hieruit dient te blijken dat er ---- geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of ----- anderszins onaanvaardbaar zijn. -----
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet ----- verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, - tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Wet Milieubeheer. Evenmin wordt hieronder verstaan: de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken. -----

**STADSVERWARMING.** (artikel B.3.7. van de AV 1999) -----

**Artikel 7.**-----

De onroerende zaak is gelegen in een gebied waar geen gas kan worden geleverd ---- doch stadsverwarming aanwezig is.-----

**AANLEG EN INSTANDHOUDING PARKEERGELEGENHEID (WONINGBOUW).** (in - afwijking van Artikel B.3.9. van de AV 1999)-----

**Artikel 8.**-----

1. Koper verbindt zich om gelijktijdig met de conform het bouwprogramma op te ---- leveren bebouwing voor haar rekening en risico de conform het bouwprogramma te realiseren openbare parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen, al dan niet ----- gelegen op de in artikel 7 (**binnenterrein**) van het onderhavige Hoofdstuk V ----- genoemde binnenterreinen en/of bouwpercelen, die uitsluitend bestemd zijn om - te worden gebruikt door de individuele kopers, op te leveren. -----
2. De in lid 1 genoemde parkeerplaatsen zijn blijvend bestemd voor parkeren. ----- Koper verbindt zich de parkeerplaatsen in stand te houden. -----
3. Voor zover een parkeerplaats die uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt -- door een individuele koper is gelegen op een in artikel 7 (**binnenterrein**) van het onderhavige Hoofdstuk V bedoeld binnenterrein, is koper niet gerechtigd deze --- parkeerplaats casu quo het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend - gebruik van de betreffende parkeerplaats los van het bouwperceel waaraan de -- parkeerplaats is toegewezen in economische en/of juridische eigendom over te - dragen casu quo daarop beperkte rechten te vestigen.-----
4. Artikel C.3.1 van de AV 1999 is van toepassing op het bepaalde in de leden 1 tot en met 3, zodat deze als kettingbeding dienen te worden opgenomen in iedere -- opvolgende overeenkomst, waaronder in dit verband mede verstaan wordt de ---

- (hoofd) akte van splitsing in appartementsrechten dan wel de notariële akte -----  
 waarbij het binnenterrein tot mandelige zaak worden bestemd. -----
5. Het in lid 2 bepaalde, inhoudende het niet (doen) onttrekken van de -----  
 parkeerplaatsen aan de parkeerbestemming alsmede het niet gebruiken van de -  
 parkeerplaatsen voor het stallen van aanhangwagens etcetera, zal voor zover ---  
 mogelijk tevens als kwalitatieve verplichting op de parkeerplaatsen rusten en ----  
 derhalve van rechtswege overgaan op de rechtsopvolger(s) van koper waarbij ---  
 tevens zal worden bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die een ----  
 recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Genoemde -----  
 verplichtingen zullen ex artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting notarieel ---  
 worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers. Bij iedere  
 gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak verplicht koper zich --  
 niettemin genoemde verplichtingen uitdrukkelijk ten behoeve van verkoper aan --  
 de verkrijger worden opgelegd en namens verkoper worden aanvaard.-----

**AFWERKING, INRICHTING EN ONTGRAVING.** (artikel B.3.13. van de AV 1999)-----

Artikel 9.-----

1. De gemeente zal voor de afwerking en inrichting van het nabij gelegen openbaar  
 gebied zorgdragen, een en ander overeenkomstig het door de gemeente -----  
 opgestelde en aan koper ter kennis gebrachte inrichtingsplan. -----
2. De gemeente kan, in daarvoor in aanmerking komende gevallen, eisen dat, -----  
 alvorens door de koper met het doen van ontgravingen in de onroerende zaak ---  
 wordt begonnen, door en voor rekening van de koper voorzieningen worden -----  
 getroffen, ter voorkoming van verzakkingen van of in de aangrenzende -----  
 gebouwen, terreinen of wegen. -----
3. De koper is verplicht een eventueel overschot aan zand, om niet ter beschikking  
 te stellen aan de gemeente door deze af te voeren naar een door de gemeente -  
 aan te wijzen locatie. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de  
 koper. -----
4. Ingeval van **woningbouw**, is de koper verplicht ter plaatse van de tuinen een ----  
 laag van minimaal vijftig centimeter zwarte grond aan te brengen. Deze zwarte --  
 grond, kan de koper om niet betrekken uit de gemeentelijke depots. De hieraan -  
 verbonden vervoerskosten komen voor rekening van de koper.-----

**(ZWARTE)GROND**-----

Artikel 10.-----

1. Koper is verplicht de (zwarte) grond welke vrijkomt bij de (her)inrichting van de --  
 tuin op de aan koper uitgegeven onroerende zaak – voor zover die grond niet op  
 voornoemde onroerende zaak kan worden (her)verdeeld - af te (laten) voeren ---  
 naar een recyclingmaatschappij. -----
2. De, met het transport naar en de inname door voornoemde -----  
 recyclingmaatschappij gemoeide, transport- en keuringskosten komen geheel ---  
 voor rekening van koper. -----
3. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 verbeurt de koper – nadat de overtreding  
 is geconstateerd - ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare ----  
 boete van € 11.350,00 onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om de --  
 ongewijzigde nakoming van het bepaalde in lid 1 te vorderen. -----
4. Artikel C.3.1 van de AV 1999 is van toepassing op het bepaalde in de leden 1 tot  
 en met 3, zodat deze als kettingbeding dienen te worden opgenomen in iedere --  
 opvolgende overeenkomst. -----

**ENERGIEVOORZIENING**-----

Artikel 11.-----

1. *Toepasselijkheid en definities*-----
  - a. *Dit artikel geldt in aanvulling op het bepaalde in lid 3 van artikel 1 van het -- onderhavige Hoofdstuk II (**bouwrijpe staat en nutsvoorzieningen**). -----*
  - b. *In dit artikel wordt verstaan onder: -----*  
*Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende -- achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning, het bedrijf of de voorziening.-----*  
*Energie-infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief ----- opstallen, zijnde de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf en het ----- elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van ----- verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van ----- energie-----*  
*Warmte-infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen bedoeld voor het transport --- van water voor ruimteverwarming en warmtapwater als onderdeel van de ----- warmtevoorziening.-----*  
*Warmtevoorziening: het geheel van warmte-opwekmiddelen en ----- warmteinfrastructuur, bedoeld voor de levering van warmte aan alle daarop ----- aangesloten verbruikers-----*
2. *Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage* -----
  - a. *Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het ---- energiebedrijf. -----*
  - b. *Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die -- het energiebedrijf hiervoor in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan - het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte -- van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte-infrastructuur. -----*
  - c. *Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en ----- aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf. -*
3. *Levering warmte en elektriciteit*-----  
*Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar gebruiker(s). Koper dient zijn individuele kopers hiervan tijdig op de hoogte te stellen.-----*
4. *Energie-infrastructuur* -----
  - a. *Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de ---- onroerende zaak aan te leggen energie-infrastructuur de door het ----- energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, ----- waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn ----- gewaarborgd.-----*
  - b. *Het energiebedrijf is jegens koper verplicht om bij vestiging van een ----- erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van - de onroerende zaak overeenkomstig de bij vestiging van de ----- erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en ----- gebruikelijke) eisen van koper.-----*  
*Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de ---- erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk ----*

- recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de doorhaling -----  
 gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen. -----
- c. Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in -  
 sub a. genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de --  
 daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder ----  
 rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tien  
 procent (10 %) van de alsdan geldende waarde van het registergoed en ---  
 daarnaast tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag dat genoemde -----  
 verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is --  
 gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling. -----
5. **Kruipruimtes**-----
- a. Koper is verplicht indien en voor zover de op de onroerende zaak te -----  
 realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, ---  
 deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing -  
 zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze ----  
 droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden ---  
 droog zullen zijn.-----
- b. Koper is gelet op het bepaalde in sub a. verplicht om ten behoeve van een  
 goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een ----  
 drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere --  
 afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de -----  
 drainageleiding zal zich bevinden op circa vijftig centimeter (0,5 meter) ----  
 binnen de erfgrans van de onroerende zaak ten opzichte van het openbaar  
 gebied. -----
- c. Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de -----  
 drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf. -----
6. **GIW garantie**-----  
 Het energiebedrijf is verplicht de warmtevoorziening zodanig te ontwerpen dat ---  
 voldaan kan worden aan de bepalingen van het Garantie Instituut Woningbouw -  
 (GIW) op het moment van aanvraag van de bouwvergunning. Koper is -----  
 eindverantwoordelijk voor het verkrijgen van de GIW-garantie.-----
7. **Contact met energiebedrijf**-----  
 Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 2 tot en met 6 tijdig contact  
 op te nemen met het energiebedrijf. -----
8. **Kettingbeding**-----  
 Het bepaalde in artikel C.3.1 van de AV 1999 is van toepassing op het bepaalde  
 in de leden 1 tot en met 7, zodat deze als kettingbeding in iedere opvolgende ---  
 overeenkomst dienen te worden opgenomen. -----
- WATERHUISHOUDING / ONDERHOUDSVERPLICHTING WADI**-----
- Artikel 12.-----
1. Koper is verplicht de regenwaterafvoer bovengronds te realiseren: het -----  
 afwateringssysteem moet daarbij geënt zijn op oppervlakkige waterafvoer en ----  
 aansluiten op het omliggende afwatering- en watersysteem (buffering- en -----  
 infiltratievoorzieningen van regenwater (“wadi’s” en oppervlaktewater).-----
2. Indien en voor zover koper gehouden is op een gemeenschappelijk -----  
 (binnen)terrein zoals bedoeld in artikel 7 een buffering- en infiltratievoorzieningen  
 van regenwater (“wadi”), te (doen) realiseren casu quo in te richten, verplicht ----  
 koper zich de wadi’s voor haar rekening en risico op deugdelijke wijze in stand te  
 houden, te (doen) beheren, te onderhouden en indien noodzakelijk te herstellen -  
 casu quo te vernieuwen. Het beheer, onderhoud, herstel casu quo vernieuwen --



van de wadi dient ten genoegen van de gemeente uitgevoerd te worden door een ter zake kundig bedrijf. Indien het beheer, onderhoud, herstel casu quo ----- vernieuwen van de wadi niet ten genoegen van de gemeente geschiedt, is de ---- gemeente gerechtigd op kosten van koper de noodzakelijke werkzaamheden aan de wadi te laten verrichten. -----

3. Artikel C.3.1 van de AV 1999 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 2, - zodat deze als kettingbeding dienen te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst. -----

**HOOFDSTUK III** (artikel C.3.1. van de AV 1999)-----

**KETTINGBEDING.**-----

**Artikel 1.**-----

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich ----- aanvaardt, het bepaalde in artikel 5 van hoofdstuk I alsmede het bepaalde in die artikelen van de onderhavige overeenkomst waarin het onderhavige artikel 1 van toepassing is verklaard (zolang en voor zover deze artikelen van toepassing zijn) bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt -- gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte - woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van -- vijf en veertig duizend drie honderd acht en zeventig euro en twee eurocent ----- (€ 45.378,02) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze ---- laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te ----- vorderen. -----
2. Op gelijke wijze als hierboven in lid 1 is bepaald, verbindt de koper zich jegens -- de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding van de nieuwe ----- eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s), ---- respectievelijk beperkt gerechtigde(n).-----
- Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de ---- gemeente het beding aan. -----

**KWALITATIEVE VERPLICHTING.** (artikel C.3.2. van de AV 1999)-----

**Artikel 2.**-----

1. Partijen komen overeen dat de in artikel 8 van het onderhavige Hoofdstuk I ----- genoemde gedoogplicht, alsmede het bepaalde in die artikelen van de ----- onderhavige akte waarin het onderhavige artikel 2 van toepassing is verklaard --- als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak rusten en van rechtswege --- overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, -- waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van -- de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. -----
2. De in lid 1 bedoelde verplichting(en) worden bij deze overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 BW als kwalitatieve verplichting vastgesteld en worden als zodanig -- ingeschreven in de openbare registers. -----

**HOOFDSTUK IV**-----

**Artikel 1.**-----

**GARANTIECERTIFICAAT.** (artikel D.3.1. van de AV 1999)-----

De koper is verplicht de op de onroerende zaak te stichten bebouwing door een door -- de minister erkend ter zake kundig bouwbedrijf te laten bouwen onder afgifte van een - garantiecertificaat. -----

**LEERLINGENSTELSEL VOOR BOUWBEROEPEN IN ALMERE.** (artikel D.3.3. van -- de AV 1999)-----

**Artikel 2.**-----

Voor zover de koper is aangesloten bij het Overlegorgaan Bouwnijverheid Almere ----- (OBA), is koper verplicht om een uitvoerend bouwbedrijf in te schakelen dat ----- aangesloten is of zich zal aansluitend bij de infrastructuur, zoals bedoeld in het op ----- dertig mei negentienhonderdzevenennegentig (30-05-1997) tussen de gemeente ----- Almere en de Stichting Bouwopleiding Almere gesloten "Convenant Bouwopleiding --- Almere".-----

**HOOFDSTUK V**-----

**TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID**-----

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren bij deze te vestigen en te - leveren:-----

de erfdienstbaarheid van overbouw, ten nutte van de onderhavige onroerende zaak en ten laste van het aan de gemeente verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal --- bekend gemeente Almere sectie W nummer 124, inhoudende het recht tot het ----- realiseren van een oversteek van het appartementencomplex boven het dienend erf --- zoals met streeparcering is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte ----- tekening, een en ander conform artikel 10 (**Recht van overbouw, erfdienstbaarheid**) van het onderhavige Hoofdstuk VI, op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en onder de volgende bepalingen:-----

- a. alle kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van de eventueel te vestigen erfdienstbaarheden worden gedragen door de eigenaar van het heersend erf. ----
- b. voor de vestiging van de erfdienstbaarheden worden geen kosten in rekening ---- gebracht.-----
- c. koper en haar rechtsopvolger(s) vrijwaren de gemeente en blijven haar vrijwaren voor alle aanspraken, waaronder die van derden, op vergoeding van schade die direct dan wel indirect verband houdt met genoemde erfdienstbaarheid.-----

Welke erfdienstbaarheid door de comparanten, handelend als gemeld, over en weer -- worden aangenomen.-----

**HOOFDSTUK VI**-----

**KOOPOVEREENKOMST.**-----

In gemelde koopovereenkomst staan nog vermeld de navolgende bepalingen:----- (aanvang citaat)-----

**Artikel 1.2 Onderwerp, toepasselijke verkoopvoorwaarden en bestemming**-----

1. Enzovoorts.-----
2. Op deze koopovereenkomst zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 3 en - 4 van dit artikel van toepassing de "Algemene Verkoopvoorwaarden 1999 van de gemeente Almere" vastgesteld bij raadsbesluit van 27 mei 1999, nr. 92, laatstelijk gewijzigd d.d. 27 november 2000, "Erratum AV 1999", in deze overeenkomst te - noemen "AV 1999", met welke voorwaarden koper middels ondertekening van -- onderhavige overeenkomst verklaart bekend te zijn en een exemplaar daarvan te hebben ontvangen. De AV 1999 is als bijlage 4 bij deze overeenkomst gevoegd.-
3. De hoofdstukken I en II alsmede de artikelen B.3.2 (bouwplan), B.3.3 ----- (bouwplicht), B.3.5 (recht van terugkoop), B.3.6 (milieukundig onderzoek), B.3.7 (stadsverwarming), B.3.9 (aanleg en instandhouding parkeerplaats), 3.13 ----- (afwerking, inrichting en ontgraving), C.3.1 (kettingbeding), C.3.2 (kwalitatieve --- verplichting) alsmede D.3.1. (garantiecertificaat) en D.3.3. (leerlingenstelsel voor bouwberoepen in Almere) van hoofdstuk III van de AV 1999 zijn op deze -----

- overeenkomst van toepassing, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet ---  
 expliciet wordt afgeweken.-----
4. In aanvulling op de definities (artikel B.1.1.) uit de AV 1999, zijn voor deze -----  
 koopovereenkomst tevens onderstaande definities van toepassing.-----  
 Bouwperceel: dat deel van de onroerende zaak (nader te specificeren in een -----  
 door koper en mede-opdrachtgever c.q. individuele koper te ondertekenen koop-  
 /aannemingsovereenkomst) dat door koper aan een mede-opdrachtgever c.q. ---  
 individuele koper in eigendom zal worden overgedragen.-----  
 Mede-opdrachtgever: degene die als (potentiële) koper heeft ingetekend op het -  
 plan door ondertekening van de overeenkomst tot mede-opdrachtgeverschap, ---  
 e.e.a zoals bedoeld c.q. nader uitgewerkt in de overeenkomst BPO.-----  
 Individuele koper: een natuurlijk persoon die, op grond van een met koper te -----  
 ondertekenen koop-/aannemingsovereenkomst, een bouwperceel van koper in --  
 eigendom verkrijgt.-----
5. Enzovoorts.-----
11. Kettingbeding-----  
 Het bepaalde in artikel C.3.1 van de AV 1999 is van toepassing op het bepaalde  
 in de leden 2 en 3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding in iedere opvolgende  
 overeenkomst dient te worden opgenomen.-----

Enzovoorts-----

#### **BIJZONDERE VERPLICHTINGEN KOPER**-----

##### **Artikel 6: politiekeurmerk Veilig Wonen**-----

Op 29 juni 1999 heeft het College van burgemeester en wethouders besloten tot het ---  
 opleggen van de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw. Koper-----  
 confirmeert zich hieraan.-----

##### **Artikel 7: binnenterrein**-----

1. Koper verplicht zich het binnenterrein, zoals met kruisarcering op de bij deze ----  
 overeenkomst gevoegde uitgiftetekening aangegeven, in te richten en ingericht te  
 houden conform het inrichtingsplan vastgesteld d.d. 29 september 2008.-----
2. Koper verplicht zich het binnenterrein zoals genoemd in lid 1 voor haar rekening  
 en risico op deugdelijke wijze te (doen) beheren, te onderhouden en indien -----  
 noodzakelijk te herstellen c.q. te vernieuwen, e.e.a. ten genoegen van verkoper. -
3. Koper verplicht zich genoemd binnenterrein in appartementsrechten uit te geven  
 dan wel als mandelige zaak te bestemmen. De (hoofd)akte van splitsing in -----  
 appartementsrechten, inclusief het daarbij behorende reglement, dan wel de ----  
 notariële akte waarbij het binnenterrein tot mandelige zaak worden bestemd, ----  
 dient – onverminderd de verantwoordelijkheid van koper in deze – ter -----  
 goedkeuring aan verkoper te worden voorgelegd.-----
4. Het binnenterrein en de daaromheen staande gebouwen dienen te allen tijde ----  
 voor nood- en hulpdiensten goed bereikbaar te zijn. Omtrent de bereikbaarheid -  
 dient periodiek overleg te worden gevoerd met de (vertegenwoordigers van) de -  
 nood- en hulpdiensten.-----
5. Artikel C.3.1 van de AV 1999 is van toepassing op het bepaalde in de leden 1 tot  
 en met 5, zodat deze als kettingbeding dienen te worden opgenomen in iedere --  
 opvolgende overeenkomst, waaronder in dit verband mede verstaan wordt de ---  
 (hoofd) akte van splitsing in appartementsrechten dan wel de notariële akte -----  
 waarbij het binnenterrein tot mandelige zaak worden bestemd.-----

Enzovoorts-----

#### **HOOFDSTUK VII**-----

#### **OVERIGE BEPALINGEN**-----

Voorts zijn de gemeente en koper overeengekomen:-----

**1. OVERDRAAGBAARHEID**-----

De gemeente staat toe dat door koper haar rechten op overdracht casu quo levering -- van de onroerende zaak worden overgedragen aan de mede-opdrachtgevers casu quo individuele kopers van de door of namens koper op de verkochte bouwpercelen te ---- bouwen woningen, onder de voorwaarde dat in de tussen koper en haar individuele --- kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 4 en 10 van het onderhavige ----- Hoofdstuk II integraal worden opgenomen. -----

**(einde citaat.)**-----

Voorts zijn de gemeente en koper overeengekomen:-----

**WET BEVORDERING EIGEN WONINGBEZIT**-----

Het in artikel 4 bepaalde (verplichting tot zelfbewoning en vervreemdingsverbod) is **niet van toepassing** voor die mede-opdrachtgever(s) casu quo individuele koper(s), die in gebruik maken van de zogenaamde "Koopgarantregeling", aangezien toepassing van artikel 4 de toepasbaarheid van de eigenwoningregeling zoals bedoeld in artikel 3.111 Wet Inkomstenbelasting tweeduizend één (2001) in de weg zou staan op grond van het bepaalde in paragraaf 1.5.3 van het Besluit het ministerie van Financiën van twaalf --- september tweeduizend acht (12-09-2008), (nummer CPP2008/93M, Staatscourant --- nummer 185).-----

**TOESTEMMING GEMEENTE ALMERE**-----

Blijkens een aan deze akte te hechten brief heeft de gemeente Almere als oorspronkelijke eigenaar van het registergoed toestemming tot de onderhavige appartementensplitsing -- verleend.-----

**AAN TE HECHTEN STUKKEN**-----

Aan deze akte worden de navolgende stukken gehecht: -----

- splitsingstekening;-----

- splitsingstoestemming gemeente Almere;-----

- berekening van aandelen;-----

- toestemming Rabobank;-----

- volmacht.-----

**VERGUNNING OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET**-----

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist.-----

**WOONPLAATS- EN FORUM KEUZE**-----

De gerechtigde kiest ter zake van voorgaande rechtshandelingen en haar gevolgen --- woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.-----

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

**SLOT**-----

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

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

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

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