

## SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

*De werf bij de sluis in Muiden*

*FASE II*

Concept onder voorbehoud van wijzigingen d.d. 13 september 2021

Op [●]

tweeduizend éérentwintig, verschijnt voor mij,

mr. Lucas Wouter Louwerier MRE, notaris te Rotterdam:

[●], te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

**Schoutenwerf B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1017 WV) Amsterdam, Sarphatikade 12, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70105871 ("**Eigenaar**").

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

### **REGISTERGOED/VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

1. Eigenaar is gerechtigd tot de eigendom van de percelen grond, staande en gelegen te Muiden aan de Zeestraat en Hellingstraat, kadastraal bekend **gemeente Muiden, sectie B, nummers:**

- **2318**, groot vijfenzeventig vierkante meter (75 m<sup>2</sup>);
- **2607**, groot tien vierkante meter (10 m<sup>2</sup>); en
- **2640**, groot driehonderd zevenenveertig vierkante meter (347 m<sup>2</sup>); en
- **2682**, groot drieduizend negenhonderd veertien vierkante meter (3.914 m<sup>2</sup>),

aan welke percelen met nummers 2607, 2640 en 2682 een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend **[NB in het eventuele geval het project wordt aangesloten op een WKO systeem op te nemen:]** en welke percelen zijn belast met een recht van opstal ten behoeve een Warmte-koude-installatie.

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, wordt te dezen verwezen naar de elektronische kadastrale uittreksels verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op heden, waarop, met betrekking tot het perceel met nummer 2640, de volgende publiekrechtelijke beperking is vermeld:

- een besluit Monument Gemeentewet, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79392, nummer 106.

("Registergoed").

2. Het Registergoed is door de Eigenaar verkregen voor wat betreft:

- Voor wat betreft nummer 2682 voor zover afkomstig uit de vervallen percelen met nummers 2035 en 2251:  
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig in het daartoe bestemde register, deel 16124, nummer 54, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring dat de in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure ten aanzien van de verkrijging van het Registergoed door Eigenaar niet van toepassing was, op veertien oktober negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. A.L. van Elten, destijds notaris te Weesp;
  - Voor wat betreft de nummers 2318, 2607 en 2682 voor zover afkomstig uit het vervallen perceel met nummer 2608:  
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig in het daartoe bestemde register, deel 16124, nummer 55, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verklaring dat de in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek bedoelde procedure ten aanzien van de verkrijging van het Registergoed door Eigenaar niet van toepassing was, op veertien oktober negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. A.L. van Elten, destijds notaris te Weesp;
  - Voor wat betreft nummer 2640 afkomstig uit perceel 2474:  
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig januari tweeduizend achttien in het daartoe bestemde register, deel 72456, nummer 199, van een afschrift van een akte tot levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op tweeëntwintig januari tweeduizend achttien verleden voor een waarnemer van mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam;  
mede in verband met een verklaring wijziging tenaamstelling registergoederen als bedoeld in artikel 33 van de Kadasterwet, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een augustus tweeduizend achttien in het daartoe bestemde register, deel 73704 nummer 175.  
Het gebouwde werd door de Eigenaar verkregen door stichting voor eigen rekening.
3. Het Registergoed is bestemd voor de realisatie van het project "De werf bij de sluis in Muiden (Fase 2)", bestaande uit:
- vier (4) woningen gelegen op de begane grond, de eerste en tweede verdieping, met bergingen in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden, tezamen vormend Blok A;

- een (1) woning gelegen op de begane grond, met berging in de kelder, een (1) woning gelegen op de eerste verdieping, met berging in de kelder, een (1) woning gelegen op de tweede verdieping, met berging in de kelder en een (1) woning gelegen op de derde verdieping, met berging in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden, tezamen vormend Blok B;
- vier (4) woningen gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met bergingen in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat [●], tezamen vormend Blok C;
- twee (2) woningen gelegen op de begane grond, met bergingen in de kelder, twee (2) woningen gelegen op de eerste verdieping, met bergingen in de kelder, twee (2) woningen gelegen op de tweede verdieping, met bergingen in de kelder en twee (2) woningen gelegen op de derde verdieping, met bergingen in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat [●], tezamen vormend Blok D;
- één (1) woning gelegen op de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping, met berging in de kelder, één (1) woning gelegen op de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping, plaatselijk bekend Hellingstraat [●], tezamen vormend Blok E
- twee (2) woningen gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, twee (2) woningen gelegen op de tweede verdieping, en een (1) woning gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden, tezamen vormend Blok F;
- een (1) woning gelegen op de begane grond en eerste verdieping, met tuin en berging, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden, vormend Blok G;
- een (1) woning gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, met tuin en berging, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden, vormend Blok H; en
- een (ondergrondse) parkeergarage gelegen in de kelder met achtenzestig (68) parkeerplaatsen, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden.

#### **SPLITSING/OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

1. De Eigenaar heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één tekening bestaande uit drie (3) bladen ("**Tekening**"), waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel

5:109 van het Burgerlijk Wetboek.

De begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn met de Arabische cijfers 1 tot en met 97 aangegeven op de Tekening als bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek.

3. De Tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op [●], die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: [●]-A. De Tekening is in depot genomen onder nummer [●]. De Tekening is aan deze akte gehecht.

Het Registergoed zal omvatten de navolgende zevenennegentig (97) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 1, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, de eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok A, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd achtendertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (138/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
2. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 2, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok A, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd zevenendertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (137/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
3. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 3, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, de eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok A, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd negenenveertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (149/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
4. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 4, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de

- begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok A, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
- b. het eenhonderd vijftig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (150/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
5. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 5, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met berging in kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok B, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden
- b. het tweehonderd tweeënveertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (242/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
6. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 6, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping, met berging in kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok B, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
- b. het tweehonderd zevenentwintig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (227/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
7. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 7, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok B, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
- b. het tweehonderd zevenentwintig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (227/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
8. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 8, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok B, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
- b. het tweehonderd vijf/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (205/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
9. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B,

- complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 9, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok C, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (114/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
10. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 10, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok C, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (114/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
11. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 11, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok C, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd zesentwintig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (126/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
12. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 12, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok C, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd zesentwintig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (126/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
13. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 13, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met berging in kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok D, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd ééneenzestig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (161/5.675e) onverdeeld aandeel in het

Registergoed;

14. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 14, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met berging in kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok D, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd drieënveertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (143/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
15. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 15, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok D, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd zevenenveertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (147/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
16. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 16, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok D, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd zevenenveertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (147/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
17. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 17, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok D, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd zevenenveertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (147/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
18. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 18, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en

- toebehoren, deel uitmakende van Blok D, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
- b. het eenhonderd zevenenveertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (147/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
19. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 19, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok D, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
- b. het eenhonderd vijfendertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (135/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
20. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 20, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok D, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
- b. het eenhonderd zesendertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (136/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
21. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 21, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok E, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
- b. het eenhonderd zesenzestig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (166/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
22. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 22, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok E, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
- b. het eenhonderd tweeënzestig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (162/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;



23. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 23, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, met verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok F, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het tweehonderd tweeëndertig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (232/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
24. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 24, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, met verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok F, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het tweehonderd veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (214/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
25. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 25, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, met verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok F, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd twaalf/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (112/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
26. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 26, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, met verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok F, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd twaalf/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (112/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
27. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 27, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping, met verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok F, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het tweehonderd vier/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (204/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
28. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B,

- complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 28, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, met tuin en berging en verder aan- en toebehoren (Blok G), plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het tweehonderd negen/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (209/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
29. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 29, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, met tuin en berging en verder aan- en toebehoren (Blok H), plaatselijk Hellingstraat [●] te Muiden;
  - b. het eenhonderd vierennegentig/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (194/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
30. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 30, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
31. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 31, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
32. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 32, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
33. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 33, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
34. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B,

- complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 34, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
35. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 35, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
36. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 36, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
37. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 37, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
38. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 38, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
39. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 39, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
40. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 40, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;

41. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 41, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
42. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 42, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
43. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 43, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
44. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 44, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
45. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 45, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
46. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 46, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
47. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 47, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e)

- onverdeeld aandeel in het Registergoed;
48. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 48, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  49. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 49, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  50. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 50, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  51. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 51, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  52. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 52, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  53. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 53, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  54. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 54, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;

- b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
- 55. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 55, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
- 56. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 56, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
- 57. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 57, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
- 58. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 58, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
- 59. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 59, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
- 60. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 60, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
- 61. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 61, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de

- kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
- b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
62. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 62, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  63. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 63, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  64. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 64, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  65. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 65, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  66. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 66, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  67. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 67, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  68. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 68, omfattende:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
69. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 69, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
70. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 70, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste(14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
71. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 71, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste(14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
72. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 72, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
73. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 73, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
74. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 74, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
75. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B,



- complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 75, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
76. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 76, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
77. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 77, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
78. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 78, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
79. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 79, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
80. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 80, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
81. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 81, omfattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;

82. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 82, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
83. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 83, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
84. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 84, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
85. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 85, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
86. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 86, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
87. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 87, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
88. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 88, omfattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e)

- onverdeeld aandeel in het Registergoed;
89. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 89, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  90. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 90, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  91. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 91, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  92. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 92, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  93. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 93, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  94. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 94, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
    - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  95. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 95, omfattende:
    - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;

- b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
- 96. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 96, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
- 97. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding \*\*\*-A, appartementsindex 97, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Hellingstraat (ongenummerd) te Muiden;
  - b. het veertien/vijfduizend zeshonderd vijfenzeventigste (14/5.675e) onverdeeld aandeel in het Registergoed.

De vorenbedoelde aandelen in de gemeenschap van de hiervoor omschreven appartementsrechten zijn gebaseerd op het aantal vierkante meters gebruikersoppervlakte (G.O.) van het privé-gedeelte van elk appartementsrecht (inclusief berging), waarbij het aantal vierkante meters van de buitenruimten uitdrukkelijk niet zijn meegerekend, zoals is aangegeven op de aan deze akte gehechte bijlage.

De hiervoor omschreven appartementsrechten zullen alle toebehoren aan de Eigenaar.

#### **SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT**

De Eigenaar gaat hierbij over tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d BW, welk reglement (gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160) integraal luidt:

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

##### **Artikel 1. Definities**

- 1.1. In het Reglement wordt verstaan onder:
  - a. **Akte:** de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
  - b. **Appartementsrecht:** een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
  - c. **Artikel:** een artikel van het Reglement;
  - d. **Beheerder:** de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;

- e. **Bestuur:** het bestuur van de Vereniging;
- f. **Boekjaar:** het boekjaar van de Vereniging;
- g. **Buitenruimte:** een tot een Appartementsrecht behorende loggia, terras, balkon of tuin bestemd om te worden gebruikt als buitenruimte;
- h. **Commissie:** een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- i. **BW:** het Burgerlijk Wetboek;
- j. **Eigenaar:** de gerechtigde(n) tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- k. **Gebouw:** het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- l. **Gebruiker:** degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- m. **Gemeenschap:** de in de Splitsing betrokken goederen;
- n. **Gemeenschappelijke Gedeelten:** de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
  - de Gemeenschappelijke Ruimten;
  - de Grond voor zover niet vallend onder z; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- o. **Gemeenschappelijke Ruimten:** de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- p. **Gemeenschappelijke Zaken:** de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder n;
- q. **Grond:** de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- r. **Huishoudelijk Reglement:** het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- s. **Instelling:** een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren;
- t. **Jaarrekening:** de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- u. **Jaarverslag:** het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

- v. **Meerjarenonderhoudsplan:** het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;
  - w. **Onderappartementrecht:** een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
  - x. **Ondereigenaar:** de gerechtigde tot een Onderappartementrecht;
  - y. **Ondersplitsing:** de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
  - z. **Privé-gedeelte:** het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkt de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - aa. **Raad van Commissarissen:** de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
  - bb. **Reglement:** het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
  - cc. **Reglement van Ondersplitsing:** het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
  - dd. **Reservefonds:** het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
  - ee. **Splitsing:** de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
  - ff. **Tekening:** de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW;
  - gg. **Vereniging:** de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
  - hh. **Vereniging van Ondereigenaars:** de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
  - ii. **Vergadering:** de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
  - jj. **Voorzitter:** de voorzitter van de Vergadering;
- 1.2. De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.
- 1.3. Op de Tekening zijn binnen de verschillende Privé-gedeelten met dunne lijnen indelingen van die Privé-gedeelten weergegeven. Deze indelingen zijn uitsluitend weergegeven ter verduidelijking van eventuele mogelijkheden van de indelingen van die Privé-gedeelten. Iedere eigenaar staat het mitsdien vrij de indeling van het (de) Privé-gedeelte(n) van zijn of haar Appartementsrecht(en) naar eigen inzicht te wijzigen, zulks met inachtneming van het bepaalde in dit Reglement en behoudens het geval in het Reglement uitdrukkelijk anders is bepaald.

## **Artikel 2. Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers**

- 2.1. De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid

- 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan zijn. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

### **Artikel 3. Aansprakelijkheid voor schade en hinder**

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

### **Artikel 4. Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder**

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

### **Artikel 5. Afwenden gevaar**

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

### **Artikel 6. Burenrecht**

- 6.1. Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing heden – of, in geval van een Splitsing van een nog te

realiseren of in aanbouw zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

#### **Artikel 7. Publiekrecht**

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

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

##### **Artikel 8. Aandelen in de Gemeenschap**

- 8.1. Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht genoemde breukdeel hetwelk is vastgesteld overeenkomstig de hiervoor in de Akte vermelde grondslag.

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

##### **Artikel 9. Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen**

- 9.1. De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2. Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3. Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden onder meer niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of



waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

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

- 10.1. De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2. Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en waarvoor in dit Reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
  - c. de schulden van de Vereniging en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;

- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
  - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
  - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
- 10.3. De Eigenaars zullen – in afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 – niet op basis van de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bijdragen in de navolgende kosten:
- a. de kosten tot herstel of herbouw van het Gebouw, indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw. Het bepaalde in Artikel 19.7 is alsdan van toepassing;
  - b. de premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in Artikel 19 zijn of worden gesloten, of waartoe door de Vergadering mocht worden beslist, omtrent welke premies wordt bepaald:
    - de bijdrageplicht voor iedere Eigenaar is gelijk aan het breukdeel van zijn Appartementsrecht.
    - indien conform het hierna in Artikel 19.9 bepaalde in verband met het gebruik dat van een Privé-gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een Privé-gedeelte, dan wel conform het hierna in Artikel 24.2 of Artikel 28.4 of Artikel 29 bepaalde, een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de Vereniging in rekening wordt gebracht voor het Gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende Eigenaar overeenkomstig het hierna in Artikel 19.9, Artikel 24.2, Artikel 28.4 en Artikel 29 bepaalde.
  - c. alle kosten en schulden als bedoeld in artikel 10.2 alsmede alle kosten van beheer, herstel of vernieuwing van:
    - de gemeenschappelijke daken met dakbedekking (inclusief de

- waterkerende laag) gelegen boven de woningen met aan- en toebehoren in Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, Blok E en Blok F;
- de gemeenschappelijke dragende muren alsmede het geraamte van de boven de grond te stichten gebouwen van de woningen met aan- en toebehoren in Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, Blok E en Blok F, alsmede de zich in die gebouwdelen bevindende schoorstenen en rook- en ventilatiekanalen;
  - de gemeenschappelijke gevels en borstweringen alsmede de balkons (inclusief balkonconstructie, hek- en traliewerk en afwerklaag) van de woningen met aan- en toebehoren in Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, Blok E en Blok F;
  - de gemeenschappelijke raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten/Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n)/Gemeenschappelijke Gedeelte(n) en een Privé-gedeelte of tussen Privé-gedeelten, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.1 sub (ii) onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers van de woningen met aan- en toebehoren in Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, Blok E en Blok F;
  - de in de gemeenschappelijke entree aanwezige centrale panelen met huisbelinstallatie voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken (ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden), alsmede de brievenbussen, voor de woningen met aan- en toebehoren in Blok B respectievelijk Blok D respectievelijk Blok F,

deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten gelegen in het betreffende Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, Blok E en Blok F, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8;

- d. alle kosten en schulden als bedoeld in artikel 10.2 alsmede alle kosten van beheer, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke entree met de deuropenerinstallatie alsmede trappenhuisen, hallen, liften met liftschachten en de hierin aanwezige (technische) voorzieningen, van de woningen met aan- en toebehoren in Blok B respectievelijk Blok D respectievelijk Blok F; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten

gelegen in het betreffende Blok B, Blok D en/of Blok F, alsmede de Eigenaar(s) van een Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van een parkeerplaats in de kelder met indexnummers 30 tot en met 97 zulks in de volgende verhouding:

- voor het twee/vijfde (2/5<sup>e</sup>) deel voor de Eigenaars van de Appartementsrechten met indexnummers 30 tot en met 97, ieder voor een gelijk deel,
  - en voor het drie/vijfde (3/5<sup>e</sup>) deel voor de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten gelegen in het betreffende Blok B (indexnummers 5, 6, 7 en 8), Blok D (indexnummers 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 en 20), Blok F (indexnummers 23, 24, 25, 26 en 27), zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8;
- e. alle kosten en schulden als bedoeld in artikel 10.2 alsmede alle kosten van beheer, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke parkeergarage, waaronder de hellingbaan, rijbanen, technische ruimten en voorzieningen, speedgate, verlichtingen, luchtafvoeren, branddeuren en overige brandvoorzieningen, techniekruimte in de kelder met de zich daarin bevindende in-/en uitvoeren voor water en electra met aan- en toebehoren ten behoeve van parkeergarage zoals aangegeven op de als bijlage [●] aan deze akte gehechte tekening alsmede de gemeenschappelijke vuilwaterpompinstallatie ten behoeve van de parkeergarage met de zich daarin bevinden in-/en uitvoeren voor water en electra en overige voorzieningen; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten van de parkeerplaatsen met indexnummers 30 tot en met 97, zulks ieder voor een gelijk deel;
- f. alle kosten en schulden als bedoeld in artikel 10.2 alsmede alle kosten van beheer, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke vuilwaterpompinstallatie met de zich daarin bevinden in-/en uitvoeren voor water en electra en overige voorzieningen ten behoeve van de woningen in Blok G en H; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten gelegen in het betreffende Blok G indexnummer 28 en H indexnummer 29, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8;
- g. alle kosten en schulden als bedoeld in artikel 10.2 alsmede alle kosten van beheer, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke techniekruimte in de kelder met de zich daarin bevinden in-/en uitvoeren hydrofoorinstallatie met aan- en toebehoren ten behoeve van de woningen in Blok B, D en F; deze komen voor rekening van en worden

uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten gelegen in het betreffende Blok B, D en F, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8;

- h. alle kosten en schulden als bedoeld in artikel 10.2 alsmede alle kosten van beheer, herstel of vernieuwing van het gemeenschappelijke binnenterrein met toe- en aanbehoren, verlichting, erfafscheidingen, bestrating, bewegwijzering en beplantingen, gelegen op begane grond niveau; deze komen voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 29, ieder voor een gelijk deel;
- i. alle kosten van de administratie en het beheer van het Gebouw als bedoeld in artikel 61 van het Reglement, deze worden gedragen in de volgende verhouding:
  - voor het vijf/zesde ( $5/6^e$ ) deel voor de Eigenaars van de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 29, ieder voor een gelijk deel;
  - en voor het één/zesde ( $1/6^e$ ) deel voor de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten 30 tot en met 97, ieder voor een gelijk deel.

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

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

- 10.4. Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.

**Artikel 11. Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van twee of meer Eigenaars**

11.1. Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10 voor rekening van twee of meer Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:

- a. de Grond, funderingen, dragende muren, de kolommen en het geraamte van de gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage alsmede het dak gelegen boven de parkeergarage als hiervoor bedoeld inclusief de waterkerende laag;
- b. de daken met dakbedekking (inclusief waterkerende laag), de dragende muren, de geraamten van de gebouwen, schoorstenen en rook-en ventilatiekanalen, de gevels en borstweringen, raamkozijnen en deuren, van de woningen in Blok A, Blok B, Blok C, Blok D, Blok E respectievelijk Blok F, alles als bedoeld in artikel 10.3 sub c en d;
- c. de entrees, trappenhuisen, hallen, de huisbel en deuropenersinstallaties met aan-/ en toebehoren en brievenbussen alsmede de liften en liftschachten en de balkons alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren (niet betreffende het beloopbare oppervlak) van de balkons, van de woningen in Blok B respectievelijk Blok D, respectievelijk Blok F, alles als bedoeld in artikel 10.3 sub c en d;
- d. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van een Privé-gedeelte of een tot een Privé-gedeelte behorende Buitenruimte);
- e. de keerwand alsmede de steigers voor zover deze zich niet bevinden binnen een Privé-gedeelte;
- f. het binnenterrein alsmede de grensmuur aan de Hellingstraat alsmede de zich daarin bevindende poorten en doorgangen zoals aangegeven op de Tekening met de daarop aanwezige beplantingen, verlichtingen, erfafscheidingen, bestrating en bewegwijzering;
- g. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten en/of tussen de Privé-gedeelten of tussen een Gemeenschappelijke Ruimte en een Privé-gedeelte, alsmede de zich hierin bevindende raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas), deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- h. de hellingbaan, de rijvlakken en de overige parkeervoorzieningen van de gemeenschappelijke parkeergarage, alsmede de speedgate, technische ruimten en voorzieningen, verlichtingen, luchtafvoeren, branddeuren en

overige brandvoorzieningen, techniekruimte in de kelder met de zich daarin bevinden in-en uitvoeren voor water en electra met aan- en toebehoren ten behoeve van parkeergarage;

- i. de vuilwaterpompinstallaties met de daarbij behorende voorzieningen als bedoeld in artikel 10.3 sub e en f;
  - j. de gemeenschappelijke techniekruimte(n) als bedoeld in artikel 10.3 sub g;
  - k. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
  - l. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
    - de liften;
    - de hydroforen;
    - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
    - de algemene beveiliging;
    - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
    - de droge blusleidingen;
    - de brand- en/of doormeldinstallatie;
    - de gevelonderhoudsinstallatie;
    - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
    - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
    - de Automatische Externe Defibrillator (AED);
    - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
  - m. de leidingen en buizen voor:
    - de afvoer van hemelwater en afvalwater en fecaliën;
    - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12;
  - n. de overige collectieve voorzieningen.
- 11.2. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.3. In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in Artikel 11 bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

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

- 12.1. Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:
- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het

onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte. Tot het Privé-gedeelte behoort onder meer:

- a. de dragende muren, het geraamte en gevels (met gevelbeplatingen en dilataties), de daken alsmede de borstweringen, de balkonconstructies, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, alsmede de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen en 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, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, alsmede de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken en de brievenbussen; van de boven de grond te stichten gebouwen met indexnummers:
    - 28 (Blok G) en 29 (Blok H);(alles behoudens voor zover het betreft de dragende muren, het geraamte en het dak van de ondergrondse gemeenschappelijke parkeergarage) deze behoren tot het privé gedeelte van het desbetreffende Appartementsrecht;
  - b. de (ondergrondse) funderingen van de Appartementsrechten met indexnummers 28 en 29;
  - c. de steigers welke zich bevinden binnen een Privé-gedeelte;
  - d. de leidingen voor:
    - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
    - het transport van water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
  - e. de installaties, waaronder de warmtepomp, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
- a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
  - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte;
  - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpendige) raamkozijnen inclusief ramen en



- het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk;
- d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
  - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
  - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder voor wat betreft de Blokken A, B, C, D, E en F tevens zijn begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte van een Appartementsrecht omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende gemeenschappelijk vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden; afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in de constructie van de Blokken A, B, C, D, E en F zijn derhalve niet begrepen in het in dit Artikel 12 sub (ii) onder g. bepaalde;
  - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van tot een Privé-gedeelte behorende berging;
  - i. het onderhoud van de tot een Privé-gedeelte behorende Buitenruimte;
  - j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
  - k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

### **Artikel 13. Verwijdering installaties en andere voorzieningen**

- 13.1. De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee (2) of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met

betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

#### **Artikel 14. Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan**

- 14.1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
  - b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3. Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter bespreking voorleggen aan de Vergadering.
- 14.4. Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien (10) Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is besproken als in Artikel 14.3 bedoeld; en
  - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.5. Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.
- 14.6. Artikel 14.5 is niet van toepassing op een aanwending van het Reservefonds, indien de uitgave:
- a. in overeenstemming is met de door de Vergadering vastgestelde

begroting;

- b. noodzakelijk is om dringend gevaar af te wenden; of
- c. noodzakelijk is om grotere schade te voorkomen.

Het Bestuur dient deze uitgave in de eerstvolgende vergadering te verantwoorden aan de Vergadering.

de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit lid bepaalde.

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

##### **Artikel 15. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen**

15.1. Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

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

15.2. De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.

15.3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12<sup>de</sup>) van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering tot een andere periodieke vooruitbetaling besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen. De voorwaarden dan wel uitgangspunten waaronder de bankgarantie wordt gesteld worden bepaald door het Bestuur, eventueel na consultatie van de leden.

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

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde

voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Het bepaalde in dit Artikel 15.3 eerste, vierde, vijfde en zesde volzin geldt tevens niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien:

- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te deponeren op de in Artikel 47.3 bedoelde rekening.

#### **Artikel 16. Jaarrekening en bijdragen Eigenaars**

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

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

De Jaarrekening bestaat uit:

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

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

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

Jaarrekening.

- 16.3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.
- 16.4. Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering besluit dat het tekort binnen een andere termijn moet worden aangezuiverd. Het bepaalde in de tweede en derde zin van dit Artikel 16.4 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien:
- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
  - er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te deponeren op de in Artikel 47.3 bedoelde rekening.

#### **Artikel 17. Wanbetaling**

- 17.1. Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen één (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.  
Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is

de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

- 17.3. Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.
- 17.4. Het bepaalde in dit Artikel 17 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien:
  - er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
  - er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te deponeren op de in Artikel 47.3 bedoelde rekening.

#### **Artikel 18. Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing**

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

#### **E. Verzekeringen**

##### **Artikel 19. Verzekeringen**

- 19.1. Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen

andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.

- 19.2. De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft minimaal overeen te stemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar worden beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar.
- 19.3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke (grootboek)rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW.
- In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
- “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
- Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.*
- Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de*

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

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan het in de voorwaarden van de verzekeringsmaatschappij hiertoe vastgestelde bedrag te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*

*Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.*

- 19.6. In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

Uitkering van de schadepeningen geschiedt, voor zover niet aangewend tot herstel, naar rato van de verzekerde waarde van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht.

- 19.7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de vastgestelde schade van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, zoals die alsdan voor de Eigenaars bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuradeur, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

- 19.8. Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

- 19.9. Indien in verband met het gebruik dat van een Privé-gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een Privé-gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de Vereniging in rekening wordt gebracht voor het Gebouw, zal het meerdere boven de



normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende Eigenaar. Indien voor belendende Privé-gedeelten van Appartementsrechten eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk de inrichting een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering in rekening wordt gebracht, kan de Vereniging ten behoeve van de andere Eigenaars bedingen dat de betreffende Eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

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

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

- 20.1. De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2. Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

**Artikel 21. Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken**

- 21.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.  
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2. In afwijking op het in Artikel 21.1 bepaalde komt het gebruik van de gemeenschappelijke zaken zoals vermeld in Artikel 10.3 sub c, d, f en g op basis van het Reglement uitsluitend toe aan de in het betreffende onderdeel genoemde Eigenaar(s). De Eigenaar(s) van de overige Appartementsrechten behoeven derhalve niet bij te dragen in de kosten en schulden die uitsluitend betrekking hebben op de in de Artikel 10.3 sub c, d, f en g genoemde gemeenschappelijke zaken.
- 21.3. In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of

Gemeenschappelijke Zaken en mits er geen sprake is van het gedurende één (1) of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het verhuurde gedeelte ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt, waaronder in ieder geval wordt begrepen AirBnB en/of short-stay.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen voorwaarden worden verbonden.

- 21.4. In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.4 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

### **Artikel 22. Uitleg Akte en Tekening**

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

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

- 22.2. Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende Tekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende Tekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende Tekening.

- 22.3. Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

### **Artikel 23. Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten**

- 23.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en

het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

- 23.2. De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3. De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 23.5. De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement en met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen.  
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is buiten de hiervoor in dit Artikel 23.7 bedoelde gevallen niet toegestaan.
- 23.6. De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

#### **Artikel 24. Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten**

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

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een Eigenaar van een Appartementsrecht bevoegd de onbebouwde gedeelten behorende tot de Privé -gedeelten van een Appartementsrecht naar eigen inzicht te bebouwen respectievelijk het op-, aan-, onder- of bijbouw te realiseren op-, aan- onder- of binnen de Privé-gedeelten van het Appartementsrecht, mits:

- de eventueel benodigde publiekrechtelijke vergunning hiervoor is verkregen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld, én
- de bebouwing, als hiervoor bedoeld, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengt, én
- het architectonisch uiterlijk van het Gebouw hierdoor niet gewijzigd wordt.

De eventuele vergunningen en/of ontheffingen dienen door de betreffende Eigenaar voor eigen rekening en risico te worden aangevraagd en te worden verkregen alvorens vorenbedoelde bebouwing mag worden gerealiseerd.

- 24.2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.

Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

- 24.3. Het zichtbaar aanbrengen in of aan de bebouwing dan wel op de grond van de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 29 van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende Buitenruimten.

Alle Eigenaars en Gebruikers zijn zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering bevoegd zonnepanelen en/of een warmtepomp te plaatsen op het (gemeenschappelijke) dak, zulks mits dit geschiedt met inachtneming van de publiekrechtelijke voorschriften. Voor de Eigenaars en Gebruikers van de woningen in de Blokken A, B, C, D en E- F dient dit te geschieden in overleg met en met instemming van het Bestuur.

- 24.4. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook niet als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

- 24.5. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 24.3 voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur en de vormgeving van de wind- en/of zonneschermen. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere Eigenaar/Gebruiker is gehouden bedoeld wind- en/of zonnescerm behoorlijk te onderhouden.

- 24.6. Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.4.

#### **Artikel 25. Veranderingen in constructie Gebouw**

- 25.1. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering

geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

- 25.2. De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privé-gedeelten van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden.
- 25.3. De toestemming van de Vergadering, zoals vermeld in het eerste lid van dit artikel, is niet benodigd, indien en voor zover:
- de verandering in overeenstemming geschiedt met het bepaalde in Artikel 24.1, én
  - de verandering wordt aangebracht in of aan de Privé-gedeelten van een Appartementsrecht, waaronder expliciet begrepen de gevels behorende tot dan wel grenzende aan het Privé-gedeelten van het Appartementsrecht (waaronder raamkozijnen met glas en deuren, eventuele schuifpuien met schuifdeuren, met bijbehorend hang- en sluitwerk), én
  - de eventueel benodigde publiekrechtelijke vergunning hiervoor is verkregen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld, én
  - de verandering de hechtheid van het gebouw niet in gevaar brengt.
- 25.4. Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Tekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.
- 25.5. De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Tekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.
- 25.6. In afwijking van het in Artikel 24.4 en Artikel 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee (2) of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en)

(nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.

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

De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.5 bepaalde.

- 25.7. Voor zover de in Artikel 25.5 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee (2) of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.5 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### **Artikel 26. Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25**

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

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

De toestemmingen als bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25 zijn niet vereist in geval de aan-/ of opbouwen, voor zover deze betrekking hebben op de Gemeenschappelijke Zaken en delen, voortvloeit uit de ten tijde van de realisatie van het Gebouw met de verkoper/aannemer gesloten koop-/aannemingsovereenkomst en hierdoor geen aanpassing plaats vindt binnen de contouren van een Privé-gedeelte dan wel Gemeenschappelijke Ruimten.

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

##### **Artikel 27. Gebruik Privé-gedeelten**

- 27.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken

overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.

Deze bestemming is voor de Privé-gedeelten van:

- de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 21, 28 en 29: wonen (met berging);
- de Appartementsrechten met indexnummers 22 tot en met 27: wonen;
- de Appartementsrechten met indexnummers 30 tot en met 54 en 61 tot en met 97: parkeren voor een motorrijtuig;
- de Appartementsrechten met indexnummers 55 tot en met 60: parkeren voor een motorrijtuig danwel garagebox/berging met inachtneming van het bepaalde in Artikel 27.6.

Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen.

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

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

- het gedurende één (1) of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt, waaronder in ieder geval wordt begrepen AirBnB en/of short-stay
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes (6) maanden of langer.

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

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan

- verbonden zijn.
- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, het gebruik van lichte apparatuur en/of en het opladen van bijvoorbeeld een elektrische fiets, behoudens toestemming van de Vergadering.
  - d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden (waaronder begrepen olie verversen) aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering, of volgens de regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.  
Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.
- 27.3. Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
  - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
- 27.5. Het onderhoud van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met bestemming parkeerplaats zal worden uitgevoerd in opdracht van en door



een daartoe door de Vereniging aan te wijzen derde.

- 27.6. De Appartementsrechten met indexnummers 22 tot en met 27, met bestemming wonen, hebben niet het gebruik van een in de kelder van het Gebouw gelegen berging toegewezen. De Eigenaren/ Gebruikers van deze appartementsrechten wordt de eigendom/ het gebruik van een berging toegewezen welke zal worden gecreëerd op een nabij het Gebouw gelegen locatie. Zolang de betreffende Eigenaren/Gebruikers van de Appartementsrechten met indexnummers 22 tot en met 27 niet de eigendom/ het gebruik hebben van een van de beoogde buiten het Gebouw gerealiseerde berging mogen de Appartementsrechten met indexnummers 55 tot en met 60, zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering worden ingericht en gebruikt als garagebox/berging. In het geval de beoogde buiten het Gebouw te realiseren bergingen niet worden gerealiseerd, blijven de betreffende Appartementsrechten met indexnummers 55 tot en met 60 de bestemming parkeerplaats voor een motorrijtuig danwel garagebox/berging behouden en mogen zij dusdanig te blijven ingericht. Zodra de Eigenaren/Gebruikers van de Appartementsrechten met indexnummers 22 tot en met 27 de eigendom en het gebruik van de beoogde buiten het Gebouw te realiseren berging verkrijgen dan zal de medebestemming als garagebox/berging komen te vervallen en zullen de betreffende appartementsrechten dienen te worden ingericht als parkeerplaats voor een motorrijtuig.
- 27.7. Het Appartementsrecht met indexnummer 11 omvat mede een achteruitgang via een achter het Appartementsrecht met indexnummer 9 gelegen pad. De Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met indexnummer 11 is verplicht dit pad te allen tijde ingericht te houden als ontsluiting van het Appartementsrecht met indexnummer 11 en dusdanig te onderhouden dat het gebruik als ontsluiting gewaarborgd blijft.
- 27.8. In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

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

- 28.1. De vloerbedekking van de Privé-gedeelten met de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 27, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan en te voldoen aan de normen als gesteld in het ten tijde van de oplevering van het Gebouw geldende Bouwbesluit .
- 28.2. 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 voldaan wordt aan de norm die is gesteld in Artikel 28.1. Tevens dient de vloerconstructie als "zwevende" vloer 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 Artikel 28.1 en onder sub a. dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
  - c. De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het onder sub 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 Artikel 28.1. en onder sub a. gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 en onder sub a. gestelde norm.
  - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1. onder sub 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 sub 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.
- 28.3. De Eigenaars en Gebruikers van de Privé-gedeelten met de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 27 mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
- 28.4. Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is niet bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een

oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen, met dien verstande dat toestemming niet op onredelijke gronden mag worden onthouden.

Het betreffende oplaadpunt dient:

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

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

Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.

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

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat

geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

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

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

#### **Artikel 29. Opslag gevaarlijke stoffen**

- 29.1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is niet geoorloofd.

#### **Artikel 30. Onderhoud Privé-gedeelten. Diversen**

- 30.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen.

In verband met de uniforme uitstraling van de in de splitsing betrokken Grond en het daarop gerealiseerde Gebouw zijn de Eigenaren verplicht de Privé-gedeelten in deugdelijke staat te onderhouden. In het Huishoudelijk Reglement kunnen hierover nadere bepalingen worden opgenomen. Voorts zijn de Eigenaren zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering niet bevoegd de in het Gebouw gebruikte materialen en kleurstellingen te wijzingen, ook hieromtrent kunnen in het Huishoudelijk Reglement nadere afspraken worden gemaakt.

- 30.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken en dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

- 30.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

- 30.4. De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer

gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.

- 30.5. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6.** Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de Buitenruimten die behoren tot een Privé-gedeelte van de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 27 dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7.** De Eigenaars van de Appartementsrechten waarin zich een (deel van de) (aanleg)steiger bevindt zijn verplicht het onderhoud van deze steiger zodanig uit te (laten) voeren dat deze een gelijke uitstraling en staat van onderhoud heeft als het zich niet in het Privé-gedeelte bevindende deel van de (aanleg)steiger. Indien een Eigenaar wijzigen wenst aan te brengen aan (het deel van) de (aanleg)steiger welke zich binnen zijn Privé-gedeelte bevindt, dient hij hiervoor voorafgaand toestemming van de Vereniging te verkrijgen.
- 30.8. Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

#### **Artikel 31. Collectieve voorzieningen**

- 31.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.
- 31.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven, te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen.
- 31.3. Het is de Eigenaar en Gebruiker van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 27 verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

- a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
- c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

### **Artikel 32. Risico**

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

### **Artikel 33. Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere Buitenruimten**

- 33.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergtuinen en schuren.
- 33.2. De Eigenaars en Gebruikers dienen alle noodzakelijke maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de daken en de daaronder gelegen waterkerende laag.
- 33.3. De tot de Privé-gedeelten behorende Buitenruimten (voor zover aanwezig) mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht

die het draagvermogen van die Buitenruimten en het onderliggende dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de Buitenruimten, plafonds en daken en waterkerende lagen.

Tevens mogen op de privé Buitenruimten (voor zover aanwezig) geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

- 33.4. Op de tot de Privé-gedeelten behorende Buitenruimten (voor zover aanwezig) mogen geen (bouw)werken opgericht worden dan wel voorzieningen, speeltoestellen en dergelijke aangelegd worden, die mogelijk schade aan het onderliggende dak, de ondergelegen waterkerende laag alsmede de ondergelegen Privé-gedeelten zouden kunnen toebrengen.
- 33.5. De Eigenaars en Gebruikers zijn, zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering, niet bevoegd andere erfafscheidingen dan gerealiseerd ten tijde van de eerste oplevering van het Gebouw, te plaatsen op de locaties zoals aangegeven op de aan deze Akte als **Bijlage [●]** gehechte tekening.
- 33.6. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de betreffende verdieping van het Gebouw.
- 33.7. Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in of op een tuin of Buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

#### **Artikel 34. Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33**

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

#### **Artikel 35. Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement**

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

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

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

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

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

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

**Artikel 37. Ingebruikgeving Privé-gedeelte**

- 37.1. Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie (3) exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie (3) kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.2. Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie (3) exemplaren van de verklaring respectievelijk drie (3) kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee (2) af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker. Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben. Daarnaast houdt het Bestuur een register bij van de door haar ontvangen verklaringen van een Gebruiker als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.
- 37.3. De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen



respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

- 37.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5. De Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement en het Huishoudelijk Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
- 37.7. Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is, is deze niet verplicht zorg te dragen voor afgifte aan het Bestuur van de in Artikel 37.1. bedoelde verklaringen casu quo overeenkomst en behoeft het bestuur derhalve geen exemplaar te behouden zoals in Artikel 37.2 is bepaald.

#### **Artikel 38. Borgtocht Gebruiker**

- 38.1. Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden. Indien het Bestuur van vorenbedoelde bevoegdheid gebruik maakt, zal zij dit per aangetekende brief aan de Gebruiker mededelen.
- 38.2. Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.
- 38.3. Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is, is het bepaalde in Artikel 38.1 en 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van het (de) aan de Instelling toebehorende Appartementsrecht(en).

#### **Artikel 39. Ontruiming Gebruiker en onbevoegde**

- 39.1. Een Eigenaar is verplicht ervoor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring

of overeenkomst niet getekend heeft.

- 39.2. De Gebruiker, anders dan van een Privé-gedeelte van een Eigenaar genoemd in Artikel 37.7 en Artikel 38.3, die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring of overeenkomst getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3. Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.  
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.  
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4. De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

#### **Artikel 40. Ondergebruik**

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

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

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

- 41.1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
  - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
  - zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2. Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar

toekomst alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

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

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

### **Artikel 42. Overdracht**

- 42.1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2. In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
  - a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;  
de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - c. de schulden van de vereniging.
- 42.3. De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4. Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.5. De Eigenaar van een of meer Appartementsrechten met indices 30 tot en met 97 bestemd tot parkeerplaats hierna in dit Artikel te noemen: "parkeerplaats(en)" die tevens Eigenaar is van een of meer woningen in het Gebouw, hierna te noemen: "woning(en)" is - zo lang hij Eigenaar is van een of meer woning(en) - slechts binnen de grenzen van het bepaalde in Artikel 42.6 bevoegd om een parkeerplaats afzonderlijk van een woning over te dragen.
- 42.6. Bij een voorgenomen overdracht van een of meer afzonderlijke

parkeerplaats(en), zonder dat tegelijk een woning wordt overgedragen geldt de volgende aanbiedingsregeling:

- a. de Eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) dient deze eerst aan te bieden aan de Eigenaars van de woningen op de wijze als hierna bepaald;
- b. de Eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) dient het Bestuur schriftelijk van zijn voornemen op de hoogte te stellen met vermelding van het aantal parkeerplaatsen en de voorwaarden van de vervreemding;
- c. binnen drie (3) weken na ontvangst van het sub b. bedoelde schrijven brengt het Bestuur hiervan schriftelijk kennis aan de Eigenaars van de woningen;
- d. iedere gegadigde Eigenaar dient binnen zes (6) weken na de sub c. bedoelde kennisgeving schriftelijk aan het Bestuur te berichten of en hoeveel hij van de aangeboden parkeerplaatsen wenst, bij gebreke waarvan zijn rechten ten aanzien van deze parkeerplaatsen komen te vervallen;
- e. het Bestuur geeft de namen van de Eigenaars die overeenkomstig het sub d bepaalde hebben gereflecteerd schriftelijk door aan de Eigenaar van de aangeboden parkeerplaatsen;
- f. reflecteren de Eigenaars tezamen voor meer parkeerplaatsen dan zijn aangeboden, dan geschiedt de toewijzing middels een door het Bestuur te houden verloting, met dien verstande dat aan geen eigenaar meer parkeerplaatsen kunnen toevallen dan tot overname waarvan hij zich bereid heeft verklaard;
- g. indien geen van de Eigenaars binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk aan het Bestuur bericht of en hoeveel parkeerplaatsen hij wenst, is de Eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) vrij om de betreffende parkeerplaats(en) aan (een) derde(n) over te dragen, voor dezelfde of een hogere koopprijs als waarvoor hij de parkeerplaats(en) heeft aangeboden aan de Eigenaars van de woningen;
- h. in het geval een Eigenaar wenst over te gaan tot vervreemding van de parkeerplaats(en) als hiervoor onder sub g., dient hij hiervoor voorafgaande schriftelijke goedkeuring te verkrijgen van het Bestuur;
- i. indien de Eigenaar van de betreffende parkeerplaats(en) voornemens is om deze parkeerplaats(en) voor een lagere koopprijs, dan die waarvoor de parkeerplaats(en) eerder is/zijn aangeboden aan de eigenaars van de woningen, aan een derde(n) te verkopen, dient hij deze parkeerplaats(en) opnieuw aan te bieden voor de lagere koopprijs aan de overige Eigenaars van de woningen. Het in deze aanbiedingsregeling sub a. tot en met h. bepaalde is telkens van toepassing;
- j. de aanbiedingsregeling mist toepassing in geval van executoriale verkoop van de betreffende parkeerplaats(en);

- k. de aanbiederregeling kan nader worden uitgewerkt in een door het bestuur goed te keuren reglement.
- 42.7. Leidt overdracht van een woning ertoe dat een Eigenaar geen recht meer kan laten gelden op een woning, terwijl hij een of meer parkeerplaatsen overhoudt, dan is de betreffende Eigenaar verplicht om de resterende parkeerplaats(en) aan te bieden conform het in Artikel 42.6 bepaalde.
- 42.8. Indien een Eigenaar van een of meer parkeerplaats(en) in strijd handelt met het in Artikel 42.5, 42.6 en 42.7 bepaalde, verbeurt hij voor iedere betreffende parkeerplaats die zonder een woning is overgedragen aan de vereniging een direct opeisbare boete ter grootte van vijftienduizend euro (€ 25.000,00). De verkrijger van een parkeerplaats die aan hem in strijd met het voorgaande is overgedragen, is voor vorenbedoelde boete hoofdelijk met de vervreemder verbonden.
- 42.9. Het in Artikel 42.5 tot en met 42.8 bepaalde is niet van toepassing op een Instelling.
- 42.10. Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.11. Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.12. Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.13. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

#### **Artikel 43. Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning**

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

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

#### **Artikel 44. Rechten van erfpacht en opstal**

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

#### **L. Overtredingen**

##### **Artikel 45. Overtredingen**

- 45.1. Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem

wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

- 45.2. Indien de betrokkene binnen één (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
- 45.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en zullen aan het Reservefonds worden toegevoegd.
- 45.4. Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.
- 45.5. Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

### **I. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 46. De Vereniging**

- 46.1. Bij deze wordt opgericht de Vereniging. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Schoutenwerf (fase 2) gelegen aan de Hellingstraat te Muiden" en is gevestigd te Muiden. De Vereniging kan voorts handelen onder de naam: "V.v.E. Schoutenwerf (fase 2) te Muiden".
- 46.2. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen. De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6. Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

#### **Artikel 47. Financiële middelen van de Vereniging**

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



Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

- 47.2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke (grootboek)rekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 47.4. De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
- 47.5. Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee (2) gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen dan wel een door de Vergadering aangewezen beheerder als bedoeld in Artikel 61.
- 47.6. Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7. De Vereniging is niet bevoegd een overeenkomst van geldlening aan te gaan.

#### **Artikel 48. Boekjaar**

- 48.1. Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste Boekjaar loopt vanaf heden tot en met eenendertig december van eerste volledige kalenderjaar na de eerste oplevering van het Gebouw. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

#### II. De Vergadering

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

- 49.1. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste

zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.

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

- 49.2. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3. Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig (21) dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 49.4. De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5. De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6. Indien het Bestuur uit meer dan één (1) persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één (1) persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

#### **Artikel 50. De vergadering: procedurevoorschriften**

- 50.1. De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar het Gebouw is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van het Gebouw. De vergaderingen kunnen tevens worden gehouden ten kantore van de door de Vergadering aangestelde beheerder als bedoeld in Artikel 61.
- 50.2. De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk

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

In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 en Artikel 65.4 vermelde termijnen verdubbeld.

Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan niet in behandeling worden genomen.

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

#### **Artikel 51. Stemrecht**

- 51.1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2. Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht bedraagt vijfduizend zeshonderd vijfenzeventig (5.675).  
Het aantal stemmen dat iedere Eigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de teller van het breukdeel waartoe zijn Appartementsrecht in de gemeenschap is gerechtigd.  
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door

de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

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

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

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

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

#### **Artikel 52. Stemrecht mede-Eigenaars**

- 52.1. Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één (1) van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

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

#### **Artikel 53. Bevoegdheden ter vergadering**

- 53.1. Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.

In verband met eventuele belangenverstremgeling kan een bestuurder niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden, tenzij de volmacht zodanig is gespecificeerd dat deze per te nemen besluit een duidelijke steminstructie bevat.

Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

- 53.2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden

geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

#### **Artikel 54. Voorschriften inzake het stemmen**

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

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

- 54.2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee (2) personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee (2) personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee (2) van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één (1) persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

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

#### **Artikel 55. Vernietiging van een besluit van de Vergadering**

- 55.1. Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van één (1) maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit

kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

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

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

56.1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:

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

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

56.2. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit Artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en

Gemeenschappelijke Zaken waarvan de daarmede verband houdende kosten overeenkomstig Artikel 10.3 sub c tot en met i voor rekening van twee (2) of meer Eigenaars komen, komt toe aan die betreffende Eigenaars. In dat geval zal iedere andere Eigenaar één (1) stem kunnen uitbrengen en de betreffende Eigenaars de overige stemmen van het totaal aantal van vijfduizend zeshonderd vijfenzeventig (5.675) stemmen, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1.

- 56.3. De Vergadering beslist, met inachtneming van eventuele architectenrechten, over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van twee of meer Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw. Deze kleuren kunnen in een Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.
- 56.4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 56.5. Besluiten van de Vergadering tot:
  - a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
  - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet voort vloeit uit het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
  - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
  - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
  - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
  - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
  - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
  - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
  - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel een ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
  - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het

wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden (2/3) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden (2/3) meerderheid wordt hier verstaan: twee derden (2/3) van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden (2/3) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

- 56.6. In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden (2/3) meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

- 56.7. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-) bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

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

### III. Het Bestuur

#### **Artikel 57. Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging**

- 57.1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één (1) of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.

Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te



vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie (3) of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee (2) gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

- 57.2. Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3. De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4. Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00).  
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7. Het Bestuur vergadert tenminste één (1) maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste

- vijf (5) dagen;
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe;
  - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
- 57.10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 58. Informatieverstrekking**

- 58.1. Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2. Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
  - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
  - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
  - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of

- onderhoud van het Gebouw;
  - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
  - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
  - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
  - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3. Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

#### **Artikel 59. Register van Eigenaars en Gebruikers**

- 59.1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 59.2. In alle gevallen waarin een Eigenaar casu quo een rechtbank voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
- 59.3. Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.10 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4. Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### **Artikel 60. Boekhoud- en bewaarplicht**

- 60.1. Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere overdraagbare gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 60.2. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering

is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

- 60.3. Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

#### **Artikel 61. Administratie en Beheer**

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

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

##### **Artikel 62. Raad van Commissarissen**

- 62.1. De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één (1) of meer commissarissen.  
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.  
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één (1) persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3. De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4. Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.  
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5. De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van

de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.

Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

- 62.6. Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 62.7. De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.  
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
- 62.8. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één (1) persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf (5) dagen;
  - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één (1) stem toe;
  - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
  - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

### **Artikel 63. Commissies**

- 63.1. De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2. Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee (2) leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.  
De leden van de kascommissie onderzoeken de Jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht

de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere overdraagbare gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

## **N. Huishoudelijk Reglement**

### **Artikel 64. Huishoudelijk Reglement**

- 64.1. De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken alsmede het gemeenschappelijke binnenterrein;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het Bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
  - f. het behandelen van klachten;
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
  - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
  - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
  - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
  - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5. Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6. Indien de Vergadering daartoe besluit is het Bestuur verplicht het

Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

**O. Wijziging van de Akte**

**Artikel 65. Wijziging van de Akte**

- 65.1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2. In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden (4/5) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3. In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4. De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien (14) dagen.
- 65.5. Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6. Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7. Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9. Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaerheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

65.10. Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

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

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

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

**Q Geschillenbeslechting**

**Artikel 67. Geschillenbeslechting**

67.1. Geschillen tussen één (1) of meer Eigenaars onderling of tussen één (1) of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan één (1) of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

**R. Indexering**

**Artikel 68. Indexering**

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

**S. Slotbepaling**

**Artikel 69. Slotbepaling**

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

**OVERGANGSBEPALINGEN REGLEMENT**

De bij deze akte van splitsing ontstane appartementsrechten zullen (deels) met toepassing van de "SWK garantie- en waarborgregeling [2014]" aan derden worden verkocht en overgedragen. Op basis van de voormelde "SWK garantie- en waarborgregeling" gelden de navolgende overgangsregelingen terzake het



reglement:

- a. dat de eventuele bepalingen in het reglement ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners;
- b. dat de vergadering en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna onder sub c bepaalde;
- c. dat de onder sub b vermelde overeenkomsten wel mogen worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten door *[naam ontwikkelaar]* aan derden zijn overgedragen.

#### **KETTINGBEDING**

Het bepaalde in Artikel 42.5 tot en met 42.9 van het in deze akte opgenomen reglement dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding [●], appartementsindices 1 tot en met 97, in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in Artikel 42.5 tot en met 42.9 alsmede van onderhavig artikel, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.

Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de vereniging als vermeld in deze akte, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

#### **BIJZONDERE LASTEN EN/OF BEPERKINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt ter zake van de appartementsrechten verwezen naar:

- een akte van levering, op vijftienduizend maart negentienhonderd vierennegentig verleden voor mr. J.W. Koch, destijds notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de

openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op achtentwintig maart negentienhonderd vierennegentig, in register Hypotheken 4, deel 12039, nummer 5, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

*"I. Ter uitvoering van hetgeen mede in de onderhavige koopovereenkomst is overeengekomen, wordt ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceelsgedeelte kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B, nummer 1508 -als heersend erf- en ten laste van het bij de verkoper in eigendom blijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B, nummer 1508 en het perceel kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B, nummer 2035- als dienende erven- gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid van uitweg om te kunnen komen van- en te gaan naar de Zeestraat, op een voor het dienend erf minst bezwarende wijze.*

*- De kosten van onderhoud van deze weg komen ten laste van de eigenaar van het dienend erf.*

*II. Verkoper, B.V. Scheepswerf Schouten, verplicht en verbindt zich jegens de koper- of diens rechtsverkrijgenden-, die aanvaardt, tot het volgende:*

*a. Om het bij hem in gebruik blijvende gedeelte van de werkplaats –deel uitmakende van het verkochte- op eerste schriftelijk verzoek van koper binnen een termijn van dertig dagen te ontruimen en vrij van gebruik op te leveren en het verkochte gedeelte van deze werkplaats op zijn kosten door middel van een scheidingswand af te scheiden van het bij verkoper in eigendom blijvende gedeelte van deze werkplaats.*

*b. Om -op zijn kosten- de ramen in de zuidgevel van de hoge loods -welke op voormelde aan deze akte gehechte tekening is aangegeven- eveneens op eerste verzoek van koper dicht te maken.*

*c. Om zijn medewerking te verlenen aan het verkrijgen door koper van het gebruiksrecht en of (erf)pacht van een perceel grond -eigendom van de Staat der Nederlanden- kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B, nummer 1400, zoals schetsmatig met dubbele arcering is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte tekening,*

*en van dat gedeelte van het perceel water kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B, nummer 1511 – zoals eveneens met dubbele arcering op voormelde tekening is aangegeven.*

*d. Bij niet nakoming van één van de hiervoor sub a tot en met e genoemde bepalingen, verbeurt de B.V. Scheepswerf Schouten aan de koper, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete van tienduizend gulden (f. 10.000,00) voor elke overtreding met bevoegdheid voor de koper daarnaast nakomen en/of eventueel meer geleden schade van B.V. Scheepswerf Schouten te vorderen.*

*e. B.V. Scheepswerf Schouten verbindt zich jegens de koper die aanvaardt, de hiervoor sub a tot en met d in deze akte omschreven verplichtingen, bij overdracht*

*in eigendom van het geheel of een gedeelte van het bij hem in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B, nummer 1508 alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de koper op te leggen, die ten behoeve van de koper aan te nemen, en in verband daarmee, om de hiervoor sub a tot en met d genoemde bepalingen alsmede de onderhavige bepaling sub e in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) ten behoeve van de koper, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van B.V. Scheepswerf te vorderen.*

*-Degene(n) die gehouden is (zijn) de uit deze akte hiervoor sub a tot en met d en de onderhavige bepaling sub e voortvloeiende verplichtingen na te komen, zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist, zodat zowel de bedongen boete als de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.*

*III. Partijen zijn ermee bekend, dat een aantal leidingen van openbare nutsvoorzieningen zijn gelegen in het bij de verkoper in eigendom blijvende deel van het kadastrale perceel gemeente Muiden sectie B nummer 1508 en het bij deze akte verkochte deel van het kadastrale perceel gemeente Muiden sectie B nummer 1508.*

*-Partijen verbinden zich jegens elkaar en aanvaarden, om op eerste schriftelijk verzoek van één van partijen aan de ander er zorg voor te dragen en er aan mee te werken dat deze leidingen op een zodanige wijze worden verlegd, dat de leidingen ten behoeve van beide perceelsgedeelten rechtstreeks op de hoofdleidingen van de betreffende nutsbedrijven gelegen in de openbare weg zullen worden aangesloten, en derhalve niet meer over elkaars terrein zullen lopen.*

*- De kosten van het verleggen en opnieuw aansluiten van deze leidingen komen voor rekening van beide partijen, ieder voor zijn deel."*

- een akte van verdeling en levering, op drieëntwintig december negentienhonderd viereennegentig verleden voor voornoemde notaris mr. J.W. Koch, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds gehouden te Amsterdam) op zeventwintig december negentienhonderd viereennegentig, in register Hypotheken 4, deel 12588, nummer 49, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

*"In voormelde titel van aankomst komen ten aanzien van erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen de volgende bepalingen voor, woordelijk luidend als volgt:*

*"II. Verkoper, B.V. Scheepswerf Schouten, verplicht en verbindt zich jegens de koper- of diens rechtsverkrijgenden-, die aanvaardt, tot het volgende:*

a. Om het bij hem in gebruik blijvende gedeelte van de werkplaats -deel uitmakende van het verkochte- op eerste schriftelijk verzoek van koper binnen en termijn van dertig dagen te ontruimen en vrij van gebruik op te leveren en het verkochte gedeelte van deze werkplaats op zijn kosten door middel van een scheidingswand af te scheiden van het bij verkoper in eigendom blijvende gedeelte van deze werkplaats.

b. Om -op zijn kosten- de ramen in de zuidgevel van de hoge loods -welke op voormelde aan deze akte gehechte tekening is aangegeven- eveneens op eerste verzoek van koper dicht te maken.

c. Om zijn medewerking te verlenen aan het verkrijgen door koper van het gebruiksrecht en of (erf)pacht van een perceel grond -eigendom van de Staat der Nederlanden- kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B, nummer 1400, zoals schetsmatig met dubbele arcering is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte tekening, en van dat gedeelte van het perceel water kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B, nummer 1511 – zoals eveneens met dubbele arcering op voormelde tekening is aangegeven.

d. Bij niet nakoming van één van de hiervoor sub a tot en met e genoemde bepalingen, verbeurt de B.V. Scheepswerf Schouten aan de koper, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete van tienduizend gulden (f. 10.000,00) voor elke overtreding met bevoegdheid voor de koper daarnaast nakomen en/of eventueel meer geleden schade van B.V. Scheepswerf Schouten te vorderen.

e. B.V. Scheepswerf Schouten verbindt zich jegens de koper die aanvaardt, de hiervoor sub a tot en met d in deze akte omschreven verplichtingen, bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het bij hem in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B, nummer 1508 alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de koper op te leggen, die ten behoeve van de koper aan te nemen, en in verband daarmee, om de hiervoor sub a tot en met d genoemde bepalingen alsmede de onderhavige bepaling sub e in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht, woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftigduizend gulden ( 50.000,00) ten behoeve van de koper, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van B.V. Scheepswerf te vorderen.

-Degene(n) die gehouden is (zijn) de uit deze akte hiervoor sub a tot en met d en de onderhavige bepaling sub e voortvloeiende verplichtingen na te komen, zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist, zodat zowel de bedongen boete als de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

RECTIFICATIE AANKOMSTITEL VAN HET REGISTERGOED

*Hierop verscheen voor mij, notaris, wederom de comaprant, thans handelend:*

*A. in zijn voormelde hoedanigheden en*

*B. als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Arie van der Vliet voornoemd, thans bij het geven van deze volmacht handelend in zijn hoedanigheid van enig directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. Scheepswerf Schouten, gevestigd te Muiden, kantoorhoudende Hellingstaat 30, 1398 AW Muiden, en als zodanig deze besloten vennootschap overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 harer statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende, die namens zijn voornoemde volmachtgevers verklaarde dat in voormelde aankomstitel van vijftwintig maart negentienhonderd vierennegentig, naar achteraf is gebleken, een fout is gesloten die thans wordt gerectificeerd als volgt: in de akte van vijftwintig maart negentienhonderdvierennegentig staat woordelijk vermeld:*

*"III. Partijen zijn ermee bekend, dat een aantal leidingen van openbare nutsvoorzieningen zijn gelegen in het bij de verkoper in eigendom blijvende deel van het kadastrale perceel gemeente Muiden sectie B nummer 1508 en het bij deze akte verkochte deel van het kadastrale perceel gemeente Muiden sectie B nummer 1508.",*

*hetgeen wordt gerectificeerd tot de volgende formulering:*

*III. Partijen zijn ermee bekend, dat een aantal leidingen van nutsvoorzieningen zijn gelegen in het bij de verkoper in eigendom blijvende deel van het kadastrale perceel gemeente Muiden sectie B nummer 1508 en het bij deze akte verkochte deel van het kadastrale perceel gemeente Muiden sectie B nummer 1508.",*

*-Partijen verbinden zich jegens elkaar en aanvaarden, om op eerste schriftelijk verzoek van één van partijen aan de ander er zorg voor te dragen en er aan mee te werken dat deze leidingen op een zodanige wijze worden verlegd, dat de leidingen ten behoeve van beide perceelsgedeelten rechtstreeks op de hoofdleidingen van de betreffende nutsbedrijven gelegen in de openbare weg zullen worden aangesloten, en derhalve niet meer over elkaars terrein zullen lopen.*

*- De kosten van het verleggen en opnieuw aansluiten van deze leidingen komen voor rekening van beide partijen, ieder voor zijn deel."*

*Aanhakend op het vorenstaande verklaarde de comparant namens de heer Van der Vliet in diens privé hoedanigheid dat deze ermee bekend is, dat na voormelde gerectificeerde volzin het bepaalde sub III in voormelde titel van aankomst in zijn volledigheid als volgt luid:*

*"III. Partijen zijn ermee bekend, dat een aantal leidingen van nutsvoorzieningen zijn gelegen in het bij de verkoper in eigendom blijvende deel van het kadastrale perceel gemeente Muiden sectie B nummer 1508 en het bij deze akte verkochte deel van het kadastrale perceel gemeente Muiden sectie B nummer 1508.",*

*-Partijen verbinden zich jegens elkaar en aanvaarden, om op eerste schriftelijk verzoek van één van partijen aan de ander er zorg voor te dragen en er aan mee te werken dat deze leidingen op een zodanige wijze worden verlegd, dat de leidingen ten behoeve van beide perceelsgedeelten rechtstreeks op de hoofdleidingen van de betreffende nutsbedrijven gelegen in de openbare weg zullen worden aangesloten, en derhalve niet meer over elkaars terrein zullen lopen.*

*- De kosten van het verleggen en opnieuw aansluiten van deze leidingen komen voor rekening van beide partijen, ieder voor zijn deel."*

- voormelde aankomsttitel (deel 16124, nummer 54), waarin onder meer staat vermeld:

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

*H. Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar gemelde titel van aankomst, waarin ondermeer woordelijk is vermeld:*

*"I. (vervallen)*

*II. Verkoper, B.V. Scheepswerf Schouten, verplicht en verbindt zich jegens de koper -of diens rechtverkrijgenden-, die aanvaardt, tot het volgende:*

*a. enzovoorts;*

*b. (vervallen)*

*c. Om zich met betrekking tot het gebruik en genot van het bij haar in eigendom blijvend gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Muiden, sectie B nummer 2186, te houden aan de bestemming "servicewerf en haven" en om, voorzover dit in redelijkheid van haar of haar rechtsopvolgers in de eigendom kan worden gevergd, al datgene te doen casu quo na te taten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder, in welke vorm ook, aan het verkochte kan worden voorkomen casu quo ontstaan.*

*Redelijke aanwijzingen van de koper, of zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het verkochte dienaangaande, voorzover vallend binnen de grenzen van de wet, moeten door verkoper worden gevolgd,*

*d. Het is verkoper niet toegestaan het lager gelegen deel van het verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B nummer 2186, zoals met stippelarcering is aangegeven op voormelde kaart, te bebouwen, tenzij met schriftelijk goedvinden van koper of diens rechtsopvolgers in de eigendom van het verkochte.*

*Het hoger gelegen deel van het bij verkoper in eigendom blijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B nummer 2186 (het niet met stippelarcering aangegeven gedeelte van bij verkoper in eigendom blijvende) mag slechts worden bebouwd door verkoper of haar rechtsopvolgers in de eigendom van dit hoger gelegen deel met een loods overeenkomstig een door koper goedgekeurd bouwplan.*

*Aan deze goedkeuring kunnen door koper voorwaarden worden verbonden. Tot die voorwaarden behoort in elk geval dat de bebouwing aan alle geldende overheidsvoorschriften voldoet en dat deze aan alle milieu-eisen moet voldoen met name voor wat betreft de geluidsoverlast.*

*e. Verkoper acht zich gehouden na te blijven leven alles waartoe zij zich heeft gebonden jegens Jachtwerf IJselmeer B.V., gevestigd te Muiden, bij onderhandse akte de dato vier juli negentienhonderd negentig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, alsof zulks woordelijk in deze akte ware opgenomen en opnieuw ware aangegaan.*

*f. Verkoper verbindt zich ten opzichte van koper of zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het verkochte zich te zullen verenigen met door koper of zijn rechtsopvolgers op het verkochte eventueel te zijner tijd te realiseren stichting van extra of vervangende opstallen op het verkochte of een gedeelte daarvan, mits die bebouwing aan de overheidsvoorschriften en milieu-eisen ook wat betreft de overlast voor naburige erven voldoet.*

*g. Verkoper verbindt zich jegens koper, casu quo zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het verkochte, het bij haar in eigendom blijvend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B nummer 2186 niet aan te wenden, te bestemmen of te gebruiken voor de jachtverkoop, noch geheel noch gedeeltelijk, noch direct, noch indirect of in welke andere vorm dan ook, alleen of met anderen.*

*h. (vervallen)*

*i. Verkoper gedooft en blijft gedogen dat de damwand van de op het verkochte gesitueerde botenlift aan de noordzijde verankerd is én blijft in de betonnen-damwand welke deel uitmaakt van de erfafscheiding tussen het verkochte en het bij verkoper in eigendom blijvend registergoed als voormeld. Het is verkoper niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van koper of zijn rechtsopvolgers in de eigendom van het verkochte (aan welke toestemming voorwaarden kunnen worden verbonden) de bestemming van het bij haar in eigendom blijvend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B nummer 2186, zoals deze thans is (servicewerf en haven) te wijzigen danwel dit te gebruiken of te doen gebruiken anders dan overeenkomstig de huidige bestemming, hetzij direct hetzij indirect of in welke vorm dan ook, alleen of met anderen.*

*j. Verkoper zal er redelijkerwijs voor zorgdragen dat er geen overlast voor het milieu respectievelijk overlast door geluid wordt veroorzaakt en hij zal ervoor zorgdragen dat het bij haar in eigendom blijvend registergoed een representatief en ordentelijk karakter zal behouden.*

*k. Bij niet-nakoming van één van de hiervoor sub a., tot en met j. genoemde bepalingen, verbeurt de B.V. Scheepswerf Schouten of diens rechtverkrijgenden aan de koper of diens rechtverkrijgenden, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een direct opeisbare boete van vijftiengduizend gulden (f 25.000,00)*

voor elke overtreding van één der bepalingen sub a, b, c, f, h, i en j en van éénhonderdduizend gulden (f 100.000,00) voor elke overtreding van één der bepalingen sub d, e en g, met bevoegdheid voor de koper daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade van B.V. Scheepswerf Schouten of diens rechtverkrijgenden te vorderen.

I. B.V. Scheepswerf Schouten verbindt zich jegens de koper die aanvaardt, de hiervoor sub a tot en met k omschreven verplichtingen bij levering in eigendom van het geheel of een gedeelte van het bij haar in eigendom blijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B nummer 2186, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar casu quo zakelijk genotsgerechtigde ten behoeve van de koper of diens rechtverkrijgenden op te leggen, die ten behoeve van de koper aan te nemen en in verband daarmee om de hiervoor sub a tot en met k genoemde bepalingen alsmede de onderhavige bepaling sub I in de akte van levering of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van éénhonderdduizend gulden (f 100.000,00) ten behoeve van de koper of diens rechtverkrijgenden, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van B.V. Scheepswerf Schouten of diens rechtverkrijgenden te vorderen.

- Degene(n) die gehouden is (zijn) de uit deze akte hiervoor sub a tot en met k en de onderhavige bepaling sub I voortvloeiende verplichtingen na te komen, zal (zullen) in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist, zodat zowel de voormelde bedongen boete als de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

III. Als onlosmakelijk onderdeel van deze koop en levering worden bij deze ter legalisering van eventueel met het burens- of eigendomsrecht strijdige situaties gevestigd over en weer respectievelijk worden aanvaard over en weer ten laste onderscheidenlijk ten behoeve en ten nutte van het verkochte en ten laste onderscheidenlijk ten behoeve en ten nutte van het bij verkoper in eigendom blijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Muiden, sectie B nummer 2186, al zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om de desbetreffende onroerende zaken te handhaven in de toestand waarin de onroerende zaken zich thans ten opzichte van elkaar bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van de ondergrondse electriciteitsleiding (tenzij hiervoor in deze akte een hiervan afwijkende regeling is getroffen), inbalking en inankering betreffende de botenlift, omvattende deze erfdienstbaarheden niet een bouwverbod ten laste van het dienende erf respectievelijk het heersend erf, over en weder, echter voor wat betreft het bij verkoper in eigendom blijvend registergoed is diens bouwmogelijkheid in relatie tot koper in zoverre beperkt door de afspraak tussen partijen hiervoor onder II.d. breder omschreven en als bijzondere verplichting aan verkoper opgelegd.



*Deze erfdiensbaarheden zullen worden gevestigd onder de uitdrukkelijke bepaling dat bij verandering van aard of bebouwing van het heersend en/of lijdend erf, over en weer, de onderhavige erfdiensbaarheden zullen blijven voortduren, onverminderd het bepaalde in artikel 5:78 van het Burgerlijk Wetboek.*

*IV. Partijen zijn ermee bekend, dat een aantal electriciteitsleidingen van- en naar de openbare weg plaatselijk bekend Zeestraat te Muiden ten behoeve van het bij de verkoper in eigendom blijvende deel van het kadastrale perceel gemeente Muiden, sectie B nummer 2186, zijn gelegen in het bij deze akte verkochte deel van het kadastrale perceel gemeente Muiden, sectie B nummer 2186, en het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B nummer 2135.*

*Verkoper verbindt zich jegens koper die aanvaardt, om op eerste schriftelijk verzoek van koper of diens rechtverkrijgenden er zorg voor te dragen en er aan mee te werken dat deze electriciteitsleidingen binnen een half jaar na het verzoek van koper op een zodanige wijze worden verlegd dat de leidingen ten behoeve van het bij verkoper in eigendom blijvend gedeelte van het kadastrale perceel sectie B nummer 2186, rechtstreeks op de hoofdleidingen van het betreffende nutsbedrijf gelegen in de openbare weg plaatselijk bekend Zeestraat te Muiden zullen worden aangesloten, en derhalve niet meer over het terrein van koper zullen lopen.*

*De kosten van het verleggen en opnieuw aansluiten van deze leidingen komen volledig voor rekening van verkoper.*

*- Voorzover verkoper leidingen van nutsvoorzieningen (zoals gas, water en dergelijke, doch ook voor afwatering van regenwater, vuil water en faecaliën) wenst aan te (laten) leggen ten dienste van het haar in eigendom gebleven gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B nummer 2186, verbindt zij zich, waartoe zij ook haar rechtsopvolgers in de eigendom van het haar in eigendom blijvende zal verplichten in de koop-leveringsakte, om die leidingen en dergelijke rechtstreeks via haar terrein op de hoofdleidingen in de gemelde openbare straatweg aan te zullen sluiten, geheel op haar kosten.*

*- Verkoper verbindt zich jegens de koper die aanvaardt, de hiervoor omschreven verplichtingen bij levering in eigendom van het geheel of een gedeelte van het bij haar in eigendom blijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Muiden, sectie B nummer 2186, alsmede bij verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar casu quo zakelijk genotsgerechtigde ten behoeve van de koper of diens rechtverkrijgenden op- te leggen, die ten behoeve van de koper aan te nemen en in verband daarmee om de hiervoor genoemde bepalingen alsmede de onderhavige bepaling in de akte van levering of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftigduizend gulden (f 25.000,00) ten behoeve van de koper of diens rechtverkrijgenden, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van B.V. Scheepswerf Schouten of diens rechtverkrijgenden te vorderen.*

- Degene(n) die gehouden is (zijn) de hiervoor sub IV genoemde verplichtingen na te komen, zal (zullen) in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist, zodat zowel de voormelde bedongen boete als de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

BEDING MET KWALITATIEVE WERKING

Partijen verklaarden dat de hiervoor vermelde verplichtingen voorzover die inhouden een dulden of een niet-doen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen (als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek) van de koper jegens de verkoper of omgekeerd van de verkoper jegens de koper zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degene(n) die het verkochte of een gedeelte daarvan danwel het bij verkoper in eigendom blijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B nummer 2186 voormeld, zul/zulten verkrijgen hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel en dat mede verbonden zal/zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik wil/willen verkrijgen."

Voor zover in boven bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper bindend aan koper dient op te leggen, worden deze hierbij door hem aan koper opgelegd en worden bedoelde verplichtingen door de koper bij deze aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

VERVALLEN ERFDIENSTBAARHEDEN

I. Door verkoper en koper wordt hierbij verklaard dat door het in één hand komen van het lijdende en heersende erf de hiervoor onder I., II.a., b. en h. aangehaalde erfdiensbaarheden zijn vervallen."

- een akte van inschrijving kwalitatieve verplichting en opleggen kettingbeding, op negen juli tweeduizend achttien verleden voor mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 73565, nummer 47, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"E. Uit artikel 20.1 van de Koopakte Aandelen blijkt dat Schoutenwerf B.V., de Vennootschap en de Gerechtigden het volgende zijn overeengekomen:

"Koper is ermee bekend dat in de voormelde koopovereenkomst van de Percelen Van der Vliet (= "het Verkochte" als bedoeld in artikel 10.3 van deze Overeenkomst) in artikel 14 een voorkeursrecht ten behoeve van de heer van der Vliet, voornoemd en mevrouw Maria Wilhelmina van der Linden, geboren Hilversum op 25 juni 1956, is opgenomen. Aangezien het voorkeursrecht mogelijk betrekking heeft op een appartementsrecht, dat zal worden gerealiseerd op (een gedeelte van) het Registergoed in eigendom van de

*Vennootschap binnen het project Schoutenwerf conformeert de Vennootschap zich hierbij aan (de uitvoering van en de medewerking aan) het voorkeursrecht. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed door de Vennootschap is het bepaalde in artikel 14, waaronder in het bijzonder lid 8 daarvan, van voormelde koopovereenkomst van de Percelen Van der Vliet van overeenkomstige toepassing. Het voorgaande betekent dat de Vennootschap bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed alsdan overeenkomstig het bepaalde in het betreffende artikel 14 haar rechtsopvolgers zal binden aan het voorkeursrecht door middel van liet in het betreffende artikel 14 opgenomen kettingbeding en boetebeding. Partijen zullen zich inspannen om binnen 2 maanden na het passeren van de Leveringsakte een kwalitatieve verplichting in de openbare registers in te schrijven uit hoofde waarvan de Vennootschap als eigenaar van het Registergoed zich jegens Verkoper verplicht om niet in strijd te handelen met het vorenbedoelde voorkeursrecht. Indien blijkt dat voormelde kwalitatieve verplichting niet kan worden ingeschreven in de Openbare Registers is de Vennootschap gehouden om een zodanige voorziening te treffen dat bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Registergoederen, rechtsopvolgers van de Vennootschap aan het voorkeursrecht zullen zijn gebonden."*

*("Afspraken Voorkeursrecht")."*

Enzovoorts.

**"Artikel 1. Kwalitatieve verplichting/kettingbeding**

*1.1. De Vennootschap bevestigt ten behoeve van de Gerechtigden dat de Vennootschap niet in strijd zal handelen met het bepaalde in de Afspraken Voorkeursrecht.*

*1.2. Het bepaalde in artikel 1.1. zal ten aanzien van het Registergoed B gelden als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en overgaan op degenen die (een deel van) het Registergoed B onder bijzondere titel zullen verkrijgen.*

*1.3. Het bepaalde in dit artikel 1 en de Afspraken Voorkeursrecht dienen – ongeacht of deze verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek – door iedere (opvolgende) gerechtigde die krachtens algemene of bijzondere titel is gerechtigd tot (het geheel of gedeelten van) het Registergoed B bij wijze en door middel van een aan vorenbedoelde (opvolgende) gerechtigde op te leggen kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Registergoed B (in juridische dan wel in economische zin), alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (het geheel of gedeelten van) het Registergoed B in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:*

*- aan de opvolgende eigenaar (in juridische dan wel in economische zin) of*

*beperkt zakelijk gerechtigde (voor zover het een genotsrecht betreft) te worden opgelegd; en*

*- ten behoeve van de Gerechtigden te worden bedongen en aangenomen; alsmede*

*- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen."*

- een akte van vestiging erfdienstbaarheid van uitzicht, op [●] tweeduizend ééneentwintig verleden voor mr. L.W. Louwerier MRE, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [●] in register Hypotheken 4, deel [●], nummer [●] , waarin onder meer woordelijk staat vermeld [*Opmerking: voormelde akte dient nog te worden gepasseerd. Aan te halen tekst kan nog worden gewijzigd en wordt pas definitief wanneer akte finaal is.*]:

### **"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN UITZICHT**

#### **Artikel 1. Overeenkomst**

*1.1. Schoutenwerf is gerechtigd (maar niet verplicht) om op het Dienend Erf bomen en/of andere beplantingen aan te (laten) brengen. Deze bomen en/of andere beplantingen - dan wel de bomen en/of andere beplantingen die op een toekomstig moment door een andere partij eventueel zouden worden aangelegd - zouden het uitzicht van de Eigenaren Heersend Erf kunnen belemmeren indien en voor zover deze hoger zouden groeien dan vijf (5) meter boven maaiveld. Met betrekking tot deze bomen en/of andere beplantingen en de mogelijke uitzichtbelemmering zijn Partijen overeengekomen, en komen Partijen voor zover nodig bij deze overeen, de hierna omschreven erfdienstbaarheid van uitzicht te vestigen.*

#### **Artikel 2. Vestiging erfdienstbaarheid**

*2.1. Schoutenwerf vestigt hierbij ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van het Heersend Erf, gelijk de Eigenaren Heersend Erf hierbij ieder voor zich aanvaarden: de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Dienend Erf er voor zorg te dragen dat bomen en/of andere beplantingen die op het Dienend Erf zijn dan wel worden aangebracht niet hoger groeien dan vijf (5) meter boven maaiveld, alsmede - in verband met de vorenbedoelde verplichting om de hoogte van de bomen en/of andere beplantingen in voormelde zin te beperken - de bomen en/of andere beplantingen te onderhouden (snoeien) als bedoeld in artikel 5:71 lid 2 Burgerlijk Wetboek.*

#### **Artikel 3. Voorwaarden erfdienstbaarheid**

*3.1. Deze erfdienstbaarheid van uitzicht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar.*

*3.2. Het onderhoud - als bedoeld in artikel 71 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek - aan de op het Dienend Erf aanwezige bomen en/of andere beplantingen zal steeds tijdig en volledig door en voor rekening van de eigenaar*

van het Dienend Erf geschieden.

#### **Artikel 4. Retributie**

4.1. Ter zake van de (vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen (eenmalige dan wel periodieke) retributie verschuldigd."

- een akte van vestiging kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding, op [●] tweeduizend éenentwintig verleden voor mr. L.W. Louwerier MRE, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [●] in register Hypotheken 4, deel [●], nummer [●] , waarin onder meer woordelijk staat vermeld [Opmerking: voormelde akte dient nog te worden gepasseerd. Aan te halen tekst kan nog worden gewijzigd en wordt pas definitief wanneer akte finaal is.]:

#### **"Artikel 1. Definities**

1.1. In deze Akte worden de volgende definities gebruikt:

- a. **Akte:** de onderhavige akte;
- b. **Appartement:** een individueel appartement of individuele woning in het Project respectievelijk het privégedeelte van een appartementsrecht met betrekking tot een van de [●] te realiseren appartementen en woningen die deel zullen uitmaken van het Project;
- c. **Binnenterrein:** het gedeelte van de Percelen Project welke op begane grond niveau zijn ingericht als binnenterrein zoals met grijze arcering aangegeven op de aan deze akte als Bijlage 2 gehechte tekening;
- d. **BW:** het Burgerlijk Wetboek;
- e. **Gemeente:** gemeente Gooise Meren;
- f. **Percelen Project:** de gezamenlijke percelen grond waar het Project op zal worden gerealiseerd respectievelijk die in de splitsing in appartementsrechten van het Project zullen worden betrokken, bestaande uit de percelen grond, staande en gelegen te Muiden aan de Zeestraat en Hellingstraat, kadastraal bekend **gemeente Muiden, sectie B, nummers:[●]**
- g. **Project:** het (thans nog te realiseren) project 'De werf bij de sluis in Muiden', welk project zal bestaan uit eenenvijftig (51) woningen en appartementen, een ondergrondse parkeergarage en een bijbehorend binnenterrein, welk project zal worden gerealiseerd op de (gezamenlijke) Percelen Project en welk project nog zal worden gesplitst in appartementsrechten;
- h. **Schoutenwerf:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schoutenwerf B.V., voornoemd.

1.2. Definities kunnen in enkelvoud en meervoud worden gebruikt.

#### **Artikel 2. Vestiging kwalitatieve verplichting Binnenterrein**

2.1. In verband met het gebruik van het Binnenterrein als openbaar gebied zijn Schoutenwerf en de Gemeente overeengekomen de navolgende (kwalitatieve) verplichting te vestigen:

Schoutenwerf, in haar hoedanigheid van eigenaar van de Percelen Project, dan wel

haar rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel, verplicht zich hierbij, jegens de Gemeente, gelijk de Gemeente als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW aanvaardt, om te dulden dat:

- het Binnenterrein (zoals weergegeven op Bijlage 2), te allen tijde openbaar toegankelijk moet blijven, ook voor anderen dan de eigenaar van een Appartement, als ware dit Binnenterrein publiek domein;
- het Binnenterrein zonder toestemming van de Gemeente niet mag worden afgesloten, waarbij geldt dat de Gemeente haar toestemming niet op onredelijke gronden zal weigeren.

Zulks onder de navolgende verplichtingen:

- de bestrating van het Binnenterrein dient een afwijkende kleurstelling/bestratingsverband of materialisatie te hebben van het bij de Gemeente in eigendom zijnde of komende openbaar gebied;
- door de (gezamenlijke) eigenaar(s) van het Binnenterrein zal het Binnenterrein op haar/ hun kosten als "eigen weg" worden aangelegd (inclusief afdoende verlichting gedurende de gehele zonsondergang en aangeduid door middel van een bordje "Eigen weg") en ook in de toekomst op haar/ hun kosten als zodanig in stand zal worden gehouden, beheerd en gerenoveerd;
- de openbare verlichting van het Binnenterrein voldoet aan het PolitieKeurmerk Veilig Wonen en deze openbare verlichting niet mag worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk van de Gemeente;
- de (gezamenlijke) eigenaar(s) van het Binnenterrein verplicht(en) zich er voor zorg te dragen dat het Binnenterrein te allen tijde een verzorgde indruk maakt; in dit kader mag het Beheer kwaliteitsniveau nooit minder zijn dan het niveau dat de Gemeente hanteert voor het openbaar gebied voor het Project Schoutenwerf (thans: niveau - B "normaal").

Voorts komen partijen overeen dat:

- eventuele schade aan de bestrating of inrichting van het Binnenterrein door welke oorzaak dan ook, voor rekening van de (gezamenlijke) eigenaar(s) van het Binnenterrein is, onverminderd hun verhaal op derden die daarvoor aansprakelijk mochten zijn; niettegenstaande het openbare karakter van het Binnenterrein, is de Gemeente voor zodanige schade nimmer aansprakelijk;
- de (gezamenlijke) eigenaar(s) van het Binnenterrein bevoegd is/zijn om met inachtneming van het openbare karakter van het Binnenterrein, middels openbare bekendmaking in de onmiddellijke nabijheid van dit gedeelte, nadere regels vast te stellen met betrekking tot het gebruik van het Binnenterrein, ter voorkoming van overlast jegens de eigenaar(s) en gebruikers van het Project en andere omwonenden; de vaststelling van die nadere regels behoeft de schriftelijke goedkeuring van de Gemeente die de Gemeente niet op onredelijke gronden zal weigeren.

2.2. De in dit artikel opgenomen verplichtingen om iets te dulden of niet te doen ten

aanzien van de *Percelen Project* worden hierbij als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op degenen die de *Percelen Project* casu quo een Appartement geheel of gedeeltelijk verkrijgen, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het de *Percelen Project* casu quo een Appartement een beperkt zakelijk gebruiksrecht zullen verkrijgen.

2.3. De gerechtigde tot de *Percelen Project* casu quo een Appartement, dan wel haar rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel is jegens de Gemeente danwel haar rechtsopvolger(s), verplicht om de hiervoor vermelde (kwalitatieve) verplichting(en), als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bedoelde de *Percelen Project* casu quo een Appartement aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichting. Onder vervreemding wordt tevens verstaan de vestiging van een beperkt recht.

2.4. Indien de gerechtigde tot de *Percelen Project* casu quo een Appartement tekort schiet in de nakoming van de in lid 2.3 vermelde verplichting tot het opleggen van de in dit artikel vermelde bepalingen aan een nieuwe gerechtigde zal deze tekortkomende gerechtigde ten behoeve van de Gemeente, dan wel haar rechtsopvolger(s), een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding, zulks onverminderd de in lid 2.1 vermelde verplichting. Deze bepaling laat onverlet het recht van de Gemeente ook eventueel meer geleden schade te vorderen.

### **Artikel 3. Kwalitatieve verplichting in verband met kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen**

3.1. Schoutenwerf, in haar hoedanigheid van eigenaar van de *Percelen Project*, dan wel haar rechtsopvolgers onder bijzondere titel, verplicht zich hierbij tegenover nuts- en telecommunicatiebedrijven alsmede degene die daartoe door de Gemeente aangewezen worden, gelijk de Gemeente, als vrijwillig waarnemende de belangen van deze nuts- en telecommunicatiebedrijven alsmede van degene die daartoe door de Gemeente aangewezen worden, als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW aanvaardt, om te dulden dat in en/of op de *Percelen Project* ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en aansluitingen ten behoeve van telecommunicatie(aansluitingen), electra, aan- en toevoer van water, afvoer voor hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins) worden aangebracht, onderhouden en vervangen.

3.2. De in dit artikel opgenomen verplichtingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de *Percelen Project* worden hierbij als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op

*degenen die de Percelen Project casu quo een Appartement geheel of gedeeltelijk verkrijgen, terwijl daaraan tevens gehouden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het de Percelen Project casu quo een Appartement een beperkt zakelijk gebruiksrecht zullen verkrijgen."*

- een akte houdende afspraken ter zake van toekomstige verhuur van ligplaatsen, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen alsmede vestiging erfdienstbaarheid, op [●] tweeduizend éérentwintig verleden voor mr. L.W. Louwerier MRE, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [●] in register Hypotheken 4, deel [●], nummer [●], waarin onder meer woordelijk staat vermeld [*Opmerking: voormelde akte dient nog te worden gepasseerd. Aan te halen tekst kan nog worden gewijzigd en wordt pas definitief wanneer akte finaal is.*]:

**"Artikel 1. Definities**

1.1. In deze Akte worden de volgende definities gebruikt:

a. **Akte:** de onderhavige akte;

b. **Appartement:** een individueel appartement of individuele woning in het Project respectievelijk het privégedeelte van een appartementsrecht met betrekking tot een van de eenenvijftig (51) te realiseren appartementen en woningen die deel zullen uitmaken van het Project (voor wat betreft fase 2 en fase 3), uitdrukkelijk met uitzondering van de vier (4) appartementen/woningen die deel vormen van de Blok K Woningen;

c. **BW:** het Burgerlijk Wetboek;

d. **Blok K Woning 1:** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok K behorend tot het Project, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding [●]-A, appartementsindex [●], welk appartementsrecht zal ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten, mede op heden te verlijden voor mij, notaris; **[Nader in te vullen - afhankelijk van akte van splitsing.]**

e. **Blok K Woning 2:** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok K behorend tot het Project, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding [●]-A, appartementsindex [●], welk appartementsrecht zal ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten, mede op heden te verlijden voor mij, notaris; **[Nader in te vullen - afhankelijk van akte van splitsing.]**



f. **Blok K Woning 3:** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok K behorend tot het Project, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding [●]-A, appartementsindex [●], welk appartementsrecht zal ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten, mede op heden te verlijden voor mij, notaris; **[Nader in te vullen - afhankelijk van akte van splitsing.]**

g. **Blok K Woning 4:** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met berging in de kelder en verder aan- en toebehoren, deel uitmakende van Blok K behorend tot het Project, plaatselijk bekend Hellingstraat [●] te Muiden, kadastraal bekend gemeente Muiden, sectie B, complexaanduiding [●]-A, appartementsindex [●], welk appartementsrecht zal ontstaan bij een akte van splitsing in appartementsrechten, mede op heden te verlijden voor mij, notaris; **[Nader in te vullen - afhankelijk van akte van splitsing.]**

h. **Blok K Woningen:** Blok K Woning 1, Blok K Woning 2, Blok K Woning 3 en Blok K Woning 4 tezamen;

i. **Blok K Ligplaats 1:** de (individuele) ligplaats in de Haven die gelegen is voor Blok K Woning 1, welke ligplaats voor wat betreft de in deze Akte neergelegde afspraken uitdrukkelijk geen deel vormt van de Ligplaatsen;

j. **Blok K Ligplaats 2:** de (individuele) ligplaats in de Haven die gelegen is voor Blok K Woning 2, welke ligplaats voor wat betreft de in deze Akte neergelegde afspraken uitdrukkelijk geen deel vormt van de Ligplaatsen;

k. **Blok K Ligplaats 3:** de (individuele) ligplaats in de Haven die gelegen is voor Blok K Woning 3, welke ligplaats voor wat betreft de in deze Akte neergelegde afspraken uitdrukkelijk geen deel vormt van de Ligplaatsen;

l. **Blok K Ligplaats 4:** de (individuele) ligplaats in de Haven die gelegen is voor Blok K Woning 4, welke ligplaats voor wat betreft de in deze Akte neergelegde afspraken uitdrukkelijk geen deel vormt van de Ligplaatsen;

m. **Blok K Ligplaatsen:** Blok K Ligplaats 1, Blok K Ligplaats 2, Blok K Ligplaats 3 en Blok K Ligplaats 4 tezamen;

n. **Derde:** iedere natuurlijke persoon die geen Eigenaar Appartement of Inwoner Muiden is;

o. **Eigenaar Appartement:** de eigenaar van een Appartement in het Project;

p. **Eigenaar Blok K Woning:** de eigenaar van een Blok K Woning in het Project;

q. **Erfpachtrecht:** het tijdelijk recht van erfpacht van de percelen water met ondergrond en gedeelte van (de waterbodem) van de monding van de Vecht, eigendom van de Staat der Nederlanden, met de rechten van erfpachter op de

zich in, op en/of boven dit water bevindende opstallen bestaande uit het betreffende deel van de Haven, gelegen ten noorden van het Remmingswerk van de Grootte Zeesluis te Muiden, kadastraal bekend **gemeente Muiden, sectie B, nummer 2316**, groot vijfvijftig vierkante meter (55 m<sup>2</sup>), respectievelijk **nummer 2356**, groot tweeduizend honderdwtintig vierkante meter (2.120 m<sup>2</sup>);

r. **Gemeente**: gemeente Gooise Meren;

s. **Haven**: de jachthaven zoals deze zal respectievelijk is gerealiseerd op (i) de percelen ten laste waarvan het Erfpachtrecht is gevestigd en (ii) de Percelen Eigendom, welke jachthaven zal bestaan respectievelijk bestaat uit (circa) achtendertig (38) ligplaatsen (bestaande uit de circa vierendertig (34) Ligplaatsen alsmede de vier (4) Blok K Ligplaatsen), steigers en overige aanhorigheden ten behoeve van een haven voor (particuliere) pleziervaartuigen alsmede een kortstondige aanlegmogelijkheid voor passerende (particuliere) pleziervaartuigen;

t. **Haventerrein**: het Erfpachtrecht en de Percelen Eigendom;

u. **Huurovereenkomst Blok K Ligplaats**: een tussen de Rechthebbende Haven en een Eigenaar Blok K Woning te sluiten of gesloten huurovereenkomst met betrekking tot een Blok K Ligplaats in de Haven;

v. **Huurovereenkomst Ligplaats**: een tussen de Rechthebbende Haven en een Eigenaar Appartement, Inwoner Muiden of Derde te sluiten of gesloten huurovereenkomst met betrekking tot een Ligplaats in de Haven;

w. **Inwoner Muiden**: een natuurlijke persoon die bij de gemeente Gooise Meren staat ingeschreven als inwoner van Muiden;

x. **Kwalitatieve Verplichting**: de bij deze Akte in artikel 2.4 ten behoeve van Schoutenwerf en de opvolgende eigenaren van de Appartementen bedongen kwalitatieve verplichting (in de zin van artikel 6:252 BW) ten aanzien van het Haventerrein respectievelijk met betrekking tot de Haven;

y. **Ligplaats**: een (individuele) ligplaats die deel vormt van de (circa) vierendertig (34) ligplaatsen in de Haven, uitdrukkelijk met uitzondering van de vier (4) Blok K Ligplaatsen die deel vormen van de Blok K Ligplaatsen;

z. **Percelen Project**: de gezamenlijke percelen grond waar het Project op zal worden gerealiseerd respectievelijk die in de splitsing in appartementsrechten van het Project zullen worden betrokken, bestaande uit de percelen grond, staande en gelegen te Muiden aan de Zeestraat en Hellingstraat, kadastraal bekend **gemeente Muiden, sectie B, nummers**:

- **2189**, groot zes vierkante meter (6 m<sup>2</sup>);

- **2191**, groot drieënnegentig vierkante meter (93 m<sup>2</sup>);

- **2252**, groot eenduizend vijfvijftig vierkante meter (1.055 m<sup>2</sup>);

- **2318**, groot vijfenzeventig vierkante meter (75 m<sup>2</sup>);

- **2605**, groot drie vierkante meter (3 m<sup>2</sup>);

- **2607**, groot tien vierkante meter (10 m<sup>2</sup>);
  - **2640**, groot driehonderd zevenenveertig vierkante meter (347 m<sup>2</sup>);
  - **2681**, groot eenduizend driehonderd vijfenveertig vierkante meter (1.345 m<sup>2</sup>);
  - **2682**, groot drieduizend negenhonderd veertien vierkante meter (3.914 m<sup>2</sup>);
- aa. **Percelen Eigendom**: de percelen grond casu quo water, kadastraal bekend **gemeente Muiden, sectie B, nummer 2606**, groot zevenendertig vierkante meter (37 m<sup>2</sup>), respectievelijk **nummer 2609**, groot honderd eenennegentig vierkante meter (191 m<sup>2</sup>);
- bb. **Project**: het (thans nog te realiseren) project 'De werf bij de sluis in Muiden', welk project (voor wat betreft fase 2 en fase 3) zal bestaan uit eenenvijftig (51) woningen en appartementen, een ondergrondse parkeergarage en een bijbehorend buitenterrein, welk project zal worden gerealiseerd op de (gezamenlijke) Percelen Project en welk project nog zal worden gesplitst in appartementsrechten;
- cc. **Rechthebbende Haven**: de rechthebbende van de Haven respectievelijk van het Haventerrein, thans zijnde Schoutenhaven B.V., voornoemd;
- dd. **Schoutenwerf**: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schoutenwerf B.V., voornoemd.

1.2. Definities kunnen in enkelvoud en meervoud worden gebruikt.

## **Artikel 2. Huur Ligplaatsen door Eigenaren Appartementen en huur Blok K Ligplaatsen door Eigenaren Blok K Woningen**

2.1. Schoutenhaven en Schoutenwerf komen bij deze overeen dat Schoutenhaven respectievelijk de Rechthebbende Haven de Ligplaatsen niet aan Inwoners Muiden en/of Derden zal verhuren of anderszins feitelijk ter beschikking zal stellen dan nadat iedere (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige) Eigenaar Appartement door Schoutenhaven respectievelijk de Rechthebbende Haven in de gelegenheid is gesteld een of meerdere Huurovereenkomsten Ligplaatsen aan te gaan met inachtneming van het hierna in dit artikel 2.1 tot en met 2.6 bepaalde.

Schoutenhaven en Schoutenwerf constateren ten overvloede dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.6, 2.4 en 2.5 zij beogen de in artikel 2.1 tot en met 2.6 omschreven rechten en verplichtingen (tevens) gelding te laten krijgen tussen:

- (eventuele) rechtsopvolgers van Schoutenhaven in het Haventerrein respectievelijk de Haven; en
- de eerste verkrijgers alsmede opvolgende verkrijgers van (individuele) Appartementen in het Project;

in welk verband de in voormelde artikelen bedoelde kwalitatieve verplichting en kettingsbedingen en de in artikel 2.3.6 omschreven verplichting van een Eigenaar Appartement tot contractsovername bij overdracht van diens Appartement zijn opgenomen.

Schoutenhaven en Schoutenwerf constateren tevens ten overvloede dat voor de Blok K Ligplaatsen grotendeels afwijkende afspraken van toepassing zijn ten opzichte van de toepasselijke afspraken voor de Ligplaatsen en zoals vorenbedoelde (afwijkende) afspraken voor de Blok K Ligplaatsen zijn neergelegd in artikel 2.7.

2.2. Ter zake van het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats tussen de Rechthebbende Haven en een Eigenaar Appartement geldt dat deze steeds zal plaatsvinden op basis van het model van deze huurovereenkomst dat als Bijlage 1 aan deze Akte is gehecht.

2.3. Ter nadere uitwerking van het in artikel 2.1 bepaalde geldt het bepaalde in artikel 2.3.1 tot en met 2.3.8:

2.3.1. Verhuur van Ligplaatsen voordat alle Appartementen zijn overgedragen  
Tot het moment dat alle Appartementen (derhalve alle Appartementen die in het verband van het Project zullen worden gerealiseerd) door Schoutenwerf juridisch in eigendom aan derden zijn overgedragen, zal de Rechthebbende Haven de Ligplaatsen niet aan Inwoners Muiden en/of Derden verhuren of anderszins ter beschikking stellen.

Schoutenwerf en Schoutenhaven constateren ten overvloede dat er voor Schoutenwerf zelf geen recht op of verplichting tot het aangaan van een of meerdere Huurovereenkomsten Ligplaatsen bestaat.

2.3.2. Verhuur van Ligplaatsen nadat alle Appartementen zijn overgedragen  
Ter zake van de verhuur van de Ligplaatsen nadat alle Appartementen door Schoutenwerf juridisch in eigendom zijn overgedragen, geldt het volgende:

a. vanaf het moment dat alle Appartementen door Schoutenwerf juridisch in eigendom zijn overgedragen (als bedoeld in artikel 2.3.1) en indien per dat moment nog niet voor alle Ligplaatsen een Huurovereenkomst Ligplaats is aangegaan, is de Rechthebbende Haven gerechtigd om (met inachtneming van het in artikel 3 bepaalde) de onverhuurde Ligplaatsen aan Inwoners Muiden te verhuren en – indien bij gebrek aan belangstelling onder de Inwoners Muiden niet alle bedoelde onverhuurde Ligplaatsen aan Inwoners Muiden kunnen worden verhuurd – aan Derden;

b. indien alle Ligplaatsen per het moment dat of nadat alle Appartementen door Schoutenwerf juridisch in eigendom zijn overgedragen wel zijn verhuurd en nadien de Huurovereenkomsten Ligplaatsen voor een of meerdere Ligplaatsen worden beëindigd (dan wel een Ligplaats anderszins niet langer aan een derde ter beschikking staan), dan is de Rechthebbende Haven niet gerechtigd de betreffende Ligplaatsen aan Inwoners Muiden en/of Derden te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen, dan nadat de Eigenaren Appartementen (voor zover deze zich hebben doen inschrijven op de in artikel 2.3.3 bedoelde wachtlijst) overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3.4 in de gelegenheid zijn gesteld Huurovereenkomsten Ligplaatsen met betrekking tot de betreffende

*Ligplaatsen aan te gaan.*

*2.3.3. Wachtlijst ten behoeve van toekomstige verhuur Ligplaatsen*

*De Rechthebbende Haven zal vanaf het moment dat alle Ligplaatsen voor de eerste maal zijn verhuurd wachtlijsten opstellen en bijhouden van belangstellenden voor de huur van Ligplaatsen, ter zake waarvan het volgende geldt:*

*a. de betreffende wachtlijsten zullen bestaan uit (drie) separate lijsten voor de Eigenaren Appartementen, de Inwoners Muiden en Derden;*

*b. een Eigenaar Appartement die op vorenbedoelde wachtlijst voor de Eigenaren Appartementen wenst te worden geplaatst, zal op eerste verzoek van deze Eigenaar Appartement door de Rechthebbende Haven een inschrijvingsformulier toegezonden krijgen. Na retour ontvangst van het (geheel) ingevulde formulier door de Rechthebbende Haven zal:*

*(i) de betreffende Eigenaar Appartement door de Rechthebbende Haven op de wachtlijst voor de Eigenaren Appartementen worden geplaatst; en*

*(ii) de Rechthebbende Haven een schriftelijke bevestiging van die plaatsing aan de betreffende Eigenaar Appartement doen toekomen;*

*c. de Rechthebbende Haven is gerechtigd aan een Eigenaar Appartement een eenmalige en redelijke vergoeding in rekening te brengen in het verband van de (administratie van de) plaatsing van deze Eigenaar Appartement op de wachtlijst. Daarnaast is de Rechthebbende Haven gerechtigd jaarlijks een redelijke vergoeding in rekening te brengen voor het bijhouden van (de administratie van) de wachtlijst;*

*d. aan plaatsing op de wachtlijst is voor een Eigenaar Appartement slechts een recht verbonden om, met inachtneming van het dienaangaande in deze Akte bepaalde, bij het onverhuurd raken respectievelijk niet langer in gebruik zijn van een Ligplaats (eventueel) een Huurovereenkomst Ligplaats aan te (kunnen) gaan. Voor de Eigenaar Appartement is er uitdrukkelijk geen verplichting om op enig moment een Huurovereenkomst Ligplaats aan te gaan;*

*e. de Eigenaren Appartementen die zich niet hebben doen inschrijven op vorenbedoelde wachtlijst kunnen geen rechten ontlenen aan het bepaalde onder artikel 2.3.2 sub b, zodat de Rechthebbende Haven de betreffende Eigenaren Appartementen niet overeenkomstig het in artikel 2.3.4 bepaalde behoeft te benaderen indien de mogelijkheid ontstaat om een Huurovereenkomst Ligplaats aan te gaan;*

*f. de plaatsing van een Eigenaar Appartement op de wachtlijst is persoonlijk in die zin, dat uitsluitend de betreffende Eigenaar Appartement en diens gezinsleden aan deze plaatsing een recht kunnen ontlenen. Het vorenstaande vindt uitzondering indien een Eigenaar Appartement zijn Appartement aan een derde overdraagt, in welk geval deze Eigenaar Appartement gerechtigd (maar niet verplicht) is diens plaats op de wachtlijst door de Rechthebbende Haven te*

doen overschrijven op naam van de opvolgende Eigenaar Appartement, derhalve met behoud van de alsdan bestaande rangorde respectievelijk plaatsing op deze wachtlijst. De Rechthebbende Haven is verplicht aan deze overschrijving medewerking te verlenen en deze ook schriftelijk aan de oorspronkelijke en de opvolgende Eigenaar Appartement te bevestigen;

g. de Rechthebbende Haven is gerechtigd de inschrijving op de wachtlijst van een Eigenaar Appartement te laten vervallen indien (alternatief):

(i) een Huurovereenkomst Ligplaats met deze Eigenaar Appartement is aangegaan;

(ii) een Eigenaar Appartement ondanks aanmaning door de Rechthebbende Haven de in artikel 2.3.3 sub c bedoelde eenmalige en/of periodieke vergoeding niet voldoet.

De Rechthebbende Haven zal voorafgaand aan het laten vervallen van een inschrijving op de wachtlijst de betreffende Eigenaar Appartement van dit voornemen informeren;

h. een Eigenaar Appartement kan diens inschrijving op de wachtlijst steeds zelf laten vervallen door middel van een schriftelijke mededeling daarvan aan de Rechthebbende Haven.

#### 2.3.4. Aangaan van Huurovereenkomst Ligplaats op basis van wachtlijst

Indien een Huurovereenkomst Ligplaats wordt beëindigd dan wel een Ligplaats anderszins niet langer aan een derde ter beschikking staat (nadat alle Ligplaatsen op een eerder moment voor de eerste maal waren verhuurd respectievelijk in gebruik gegeven), geldt tevens het volgende:

a. de Rechthebbende Haven zal de Eigenaren Appartementen die zich op de in artikel 2.3.3 bedoelde wachtlijst hebben doen inschrijven schriftelijk benaderen met de vraag of zij de betreffende Ligplaats door middel van een te sluiten Huurovereenkomst Ligplaats wensen te huren. Daarbij geldt dat een Eigenaar Appartement met een eerdere inschrijving op de wachtlijst voorrang heeft bij het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats boven een Eigenaar Appartement met een latere inschrijving. Vorenbedoelde vraag van de Rechthebbende Haven of een Eigenaar Appartement een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan, vindt derhalve steeds plaats onder het voorbehoud, dat een hoger op de wachtlijst geplaatste Eigenaar Appartement een Huurovereenkomst Ligplaats voor de betreffende Ligplaats wenst aan te gaan, ook als dit niet expliciet bij voormelde vraag aan de Eigenaren Appartementen is aangegeven;

b. een Eigenaar Appartement dient binnen een termijn van drie (3) weken nadat de Rechthebbende Haven hem daarvoor schriftelijk heeft benaderd (als hiervoor sub a bedoeld) schriftelijk aan te geven of hij een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan. Indien (cumulatief):

(i) deze Eigenaar Appartement aangeeft een Huurovereenkomst Ligplaats wenst

aan te gaan; en

(ii) deze Eigenaar het hoogst op de wachtlijst staat (van de Eigenaren Appartementen op deze wachtlijst die aangeven dat zij een Huurovereenkomst Ligplaats wensen aan te gaan);

zal de Rechthebbende Haven de schriftelijke (reeds door of namens de Rechthebbende Haven ondertekende) huurovereenkomst in tweevoud ter ondertekening toezenden met vermelding van een redelijke termijn waarbinnen een van beide exemplaren ondertekend door de Rechthebbende Haven dient te zijn ontvangen.

#### 2.3.5. Aangaan van Huurovereenkomst Ligplaats met Inwoners Muiden of Derden

Indien geen van de Eigenaren Appartementen die zijn vermeld op de in artikel 2.3.3 bedoelde wachtlijst van Eigenaren Appartementen binnen een termijn van drie (3) weken nadat de Rechthebbende Haven hen daartoe schriftelijk heeft gevraagd heeft aangegeven een Huurovereenkomst Ligplaats aan te willen gaan:

a. dan heeft de Rechthebbende Haven aan zijn verplichting als bedoeld in artikel 2.3.2 sub b (tot het in de gelegenheid stellen tot het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats voor een vrijgekomen Ligplaats) jegens de Eigenaren Appartementen voldaan; en

b. is de Rechthebbende Haven derhalve gerechtigd om met inachtneming van het in artikel 3 bepaalde de betreffende Ligplaats aan Inwoners Muiden of (met inachtneming van het in artikel 3 bepaalde) aan Derden te verhuren.

#### 2.3.6. Toekomstige overdracht van een Appartement

Indien een Eigenaar Appartement zijn Appartement (respectievelijk het appartementsrecht met betrekking tot diens appartement) in juridische zin overdraagt aan een opvolgende eigenaar, geldt het volgende:

a. de Eigenaar Appartement die zijn Appartement overdraagt is jegens de Rechthebbende Haven zowel gerechtigd als verplicht om tegelijk met en door middel van de notariële akte van levering waarbij het Appartement aan deze opvolgend eigenaar wordt geleverd:

(i) zijn rechtsverhouding jegens de Rechthebbende Haven uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 door middel van contractsovername (in de zin van artikel 6:159 BW) op de opvolgende eigenaar van het Appartement te laten overgaan;

(ii) met dien verstande dat eventuele (nog niet door de vervreemdende Eigenaar Appartement nagekomen) verplichtingen tot betaling als bedoeld in artikel 2.3.3 sub c nooit op de opvolgende eigenaar zullen overgaan;

zodat de opvolgend Eigenaar Appartement dezelfde rechtspositie jegens de Rechthebbende Haven verkrijgt als de vervreemdende Eigenaar Appartement uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 jegens de Rechthebbende Haven had. De vervreemdende Eigenaar Appartement en/of de opvolgend Eigenaar

*Appartement zullen aan de Rechthebbende Haven mededeling doen van de voren omschreven contractsovername.*

*De Rechthebbende Haven verleent bij voorbaat, onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn medewerking (in de zin van artikel 6:159 lid 3 respectievelijk 6:156 BW) voor alle toekomstige contractsovernames als hiervoor bedoeld;*

*b. de (vervreemdende) Eigenaar Appartement kan, indien hij niet voldoet aan zijn sub a omschreven verplichting tot contractsovername, zijn rechten uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 (vanaf het moment van de juridische levering van zijn Appartement aan de opvolgende eigenaar) niet langer uitoefenen jegens de Rechthebbende Haven;*

*c. de (vervreemdende) Eigenaar Appartement kan zijn rechtsverhouding uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 jegens de Rechthebbende Haven niet door middel van contractsovername aan andere partijen overdragen en evenmin zijn rechten uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 cederen (in de zin van artikel 3:83 lid 2 BW).*

*2.3.7. Gelijktelling overdracht aan bezwaring met beperkt zakelijk genotsrecht*  
*Waar in artikel 2.1 tot en met 2.5 sprake is van overdracht en levering van een Appartement (respectievelijk een appartementsrecht met betrekking tot een appartement) wordt daaronder mede begrepen de vestiging van een recht van vruchtgebruik of een recht van erfpacht.*

#### *2.3.8. Geen derdenbeding*

*Voor zover een Appartement in de toekomst wordt bewoond respectievelijk gebruikt door een ander dan de Eigenaar Appartement geldt dat artikel 2.1 tot en met 2.5 uitdrukkelijk geen derdenbeding ten behoeve van bedoelde (toekomstige) bewoners respectievelijk gebruikers van een Appartement vormt.*

#### *2.4. Kwalitatieve verplichting*

*Alle in artikel 2.1 tot en met 2.6 omschreven verplichtingen van de Rechthebbende Haven om iets te duiden of niet te doen ten aanzien van het Haventerrein respectievelijk de Haven zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en overgaan op degenen die (een deel van) het Haventerrein respectievelijk de Haven onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Haven zullen verkrijgen.*

*Door Schoutenwerf is geen tegenprestatie verschuldigd in het verband van de in dit artikel 2.4 bedoelde Kwalitatieve Verplichting.*

#### *2.5. Contractsovernames en kettingbedingen*

*In verband met het in de Overwegingen en artikel 2.1 bepaalde komen de Rechthebbende Haven en Schoutenwerf tevens de volgende (ketting)bedingen overeen:*

*a. indien en voor zover de in artikel 2.1 tot en met 2.6 omschreven*



*verplichtingen van de Rechthebbende Haven niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 2.4, komen de Rechthebbende Haven en Schoutenwerf hierbij overeen dat de Rechthebbende Haven alsmede diens rechtsopvolgers verplicht zijn de rechtsverhoudingen zoals deze voortvloeien uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.6 jegens ieder van de (opvolgende) Eigenaren Appartementen door middel van contractsovername (in de zin van artikel 6:159 BW) op de opvolgende rechthebbende van het Haventerrein respectievelijk de Haven te laten overgaan en deze verplichting tot bedoelde contractsovernames als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende rechthebbende(n) van de Haven en door deze te doen aanvaarden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) ten bate van de Eigenaren Appartementen (tezamen), met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht om schadevergoeding te vorderen.*

*In verband met dit kettingbeding zijn de Rechthebbende Haven en haar rechtsopvolgers ter zake van het Haventerrein respectievelijk de Haven jegens Schoutenwerf en de (opvolgende) Eigenaren Appartementen verplicht om naar de in artikel 2.1 tot en met 2.6 opgenomen bepalingen en deze Akte in iedere akte van levering van het Haventerrein te verwijzen alsmede het in artikel 2.1 tot en met 2.6 (derhalve inclusief dit artikel 2.5) bepaalde in iedere akte van levering van het Haventerrein letterlijk aan te halen.*

*Schoutenwerf verleent bij voorbaat, onherroepelijk en onvoorwaardelijk haar medewerking (in de zin van artikel 6:159 lid 3 respectievelijk 6:156 BW) voor alle (eventuele) toekomstige contractsovernames als hiervoor bedoeld. Tevens zal Schoutenwerf ten behoeve van de Rechthebbende Haven tegelijk met de juridische levering van de Appartementen aan de (opvolgende) Eigenaren Appartementen bedingen, dat ook ieder van deze (opvolgende) Eigenaren Appartementen bij voorbaat, onherroepelijk en onvoorwaardelijk hun medewerking verlenen aan bedoelde contractsovernames en dit tevens bij wijze van kettingbeding zullen bedingen van iedere opvolgende Eigenaar Appartement b. Schoutenwerf en de Rechthebbende Haven komen hierbij overeen dat Schoutenwerf alsmede haar rechtsopvolgers respectievelijk de (opvolgen-de) Eigenaren Appartementen verplicht zijn de rechtsverhoudingen zoals deze voortvloeien uit hoofde van artikel 2.1 tot en met 2.5 jegens de Rechthebbende Haven alsmede diens (eventuele) rechtsopvolgers door middel van contractsovername (in de zin van artikel 6:159 BW) op iedere opvolgende Eigenaar Appartement te laten overgaan en deze verplichting tot bedoelde contractsovername als kettingbeding op te leggen aan iedere opvolgende Eigenaar Appartement en door deze te doen aanvaarden.*

*In verband met dit kettingbeding zijn Schoutenwerf en haar rechtsopvolgers respectievelijk de individuele (opvolgende) Eigenaren Appartementen ter zake*

van een Appartement jegens de Rechthebbende Haven en iedere (opvolgende) Rechthebbende Haven verplicht om naar de in artikel 2.1 tot en met 2.5 opgenomen bepalingen en deze Akte in iedere akte van levering van een Appartement (respectievelijk het appartementsrecht met betrekking tot een Appartement) te verwijzen alsmede het in artikel 2.1 tot en met dit artikel 2.5 bepaalde (derhalve niet het bepaalde in artikel 2.6) in iedere akte van levering van een Appartement letterlijk aan te halen.

#### *2.6. Toekomstige overdracht Appartementen door Schoutenwerf*

Schoutenwerf zal bij de overdracht van de (individuele) Appartementen respectievelijk de appartementsrechten met betrekking tot deze Appartementen er zorg voor dragen dat (in overeenstemming met het hiervoor in dit artikel 2 bepaalde) de vorenbedoelde rechtsopvolgers in de Appartementen gebonden worden aan het in artikel 2.1 tot en met 2.5 bepaalde en dat het in artikel 2.1 tot en met 2.5 bepaalde (in elk geval vanaf het moment van juridische levering door Schoutenwerf van een Appartement aan een Eigenaar Appartement) voor zover nodig kwalificeert als een separate rechtsverhouding (als bedoeld in artikel 6:159 BW) tussen de betreffende Eigenaar Appartement en de Rechthebbende Haven. De Rechthebbende Haven stemt hiermee in en verleent voor zover nodig in dat verband onherroepelijk volmacht aan Schoutenwerf om bedoelde (rechtstreekse) rechtsverhouding tussen de Rechthebbende Haven en iedere (individuele) Eigenaar Appartement in de betreffende akte van levering van een Appartement tot stand te brengen.

#### *2.7. Blok K Ligplaatsen en Blok K Woningen*

Partijen bij deze Akte zijn ermee bekend dat de vier (4) Blok K Ligplaatsen vanaf de landzijde uitsluitend bereikbaar zijn via de vier (4) Blok K Woningen. De Blok K Ligplaatsen zijn derhalve in feitelijke zin uitsluitend te gebruiken door de Eigenaren Blok K Woningen en niet door de Eigenaren Appartement of Derden. In dat verband geldt met betrekking tot de Blok K Woningen en Blok K Ligplaatsen het bepaalde in artikel 2.7.1 tot en met 2.7.7:

*2.7.1. Schoutenwerf en Schoutenhaven komen overeen dat Schoutenhaven respectievelijk de Rechthebbende Haven de Blok K Ligplaatsen uitsluitend zal verhuren respectievelijk ter beschikking zal stellen aan de (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige) Eigenaren Blok K Woningen en met inachtneming van het hierna in dit artikel 2.7 bepaalde.*

*Schoutenwerf en Schoutenhaven constateren ten overvloede dat er voor Schoutenwerf zelf geen recht op of verplichting tot het aangaan van een of meerdere Huurovereenkomsten Blok K Ligplaatsen bestaat.*

#### *2.7.2. Verplichting tot en recht op aangaan van Huurovereenkomst Blok K Ligplaats*

*Schoutenwerf is jegens Schoutenhaven zowel verplicht als gerechtigd om ieder van de vier Blok K Woningen uitsluitend te verkopen aan een partij (koper) van*

*een Blok K Woning die zich tegelijkertijd met het aangaan van de betreffende koopovereenkomst voor deze Blok K Woning tevens verplicht tot het aangaan van een Huurovereenkomst Blok K Ligplaats, met inachtneming van het hierna in dit artikel 2.7 bepaalde. Het aangaan (ondertekenen) van deze Huurovereenkomst Blok K Ligplaats tussen de Rechthebbende Haven en vorenbedoelde koper dient direct aansluitend aan het aangaan (ondertekenen) van vorenbedoelde koopovereenkomst te geschieden.*

*Vorenbedoelde verplichting tot het aangaan van een Huurovereenkomst Blok K Ligplaats respectievelijk deze (gesloten) Huurovereenkomst Blok K Ligplaats zal uitsluitend een ontbindende voorwaarde omvatten voor de situatie, dat de betreffende koopovereenkomst voorafgaand aan de juridische levering van de betreffende Blok K Woning aan de koper door middel van het intreden van een (in de koopovereenkomst opgenomen) ontbindende voorwaarde of anderszins wordt ontbonden respectievelijk beëindigd.*

#### *2.7.3. Koppeling Blok K Ligplaatsen aan individuele Blok K Woningen*

*Ter zake van het aangaan van een Huurovereenkomst Blok K Ligplaats tussen de Rechthebbende Haven en de (in artikel 2.7.2 bedoelde) koper van een Blok K Woning geldt, dat deze (ver)huur steeds zal plaatsvinden op basis van het model van deze huurovereenkomst dat als Bijlage 1 aan deze Akte is gehecht. Deze verhuur van de individuele Blok K Ligplaatsen zal als volgt plaatsvinden:*

- de Blok K Ligplaats 1 zal (uitsluitend) worden verhuurd aan de koper respectievelijk de (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige, opvolgende) eigenaren van de Blok K Woning 1;*
- de Blok K Ligplaats 2 zal (uitsluitend) worden verhuurd aan de koper respectievelijk de (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige, opvolgende) eigenaren van de Blok K Woning 2;*
- de Blok K Ligplaats 3 zal (uitsluitend) worden verhuurd aan de koper respectievelijk de (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige, opvolgende) eigenaren van de Blok K Woning 3;*
- de Blok K Ligplaats 4 zal (uitsluitend) worden verhuurd aan de koper respectievelijk de (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige, opvolgende) eigenaren van de Blok K Woning 4.*

#### *2.7.4. Toekomstige overdracht van een Blok K Woning en verplichte contractovername*

*Iedere opvolgende (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige) Eigenaar Blok K Woning is (overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.6 van het model van de huurovereenkomst dat als Bijlage 1 aan deze Akte is gehecht) jegens de Rechthebbende Haven verplicht om:*

- a. diens Huurovereenkomst Blok K Ligplaats terzake van de door deze Eigenaar Blok K Woning gehuurde Blok K Ligplaats bij en tegelijkertijd met een overdracht van diens Blok K Woning door middel van contractovername (als bedoeld in*

artikel 6:159 BW) door de opvolgende Eigenaar Blok K Woning te laten overnemen; en

b. de Rechthebbende Haven binnen veertien (14) dagen na de sub a bedoelde overdracht een schriftelijk document ter hand te stellen, rechtsgeldig ondertekend door zowel de oorspronkelijke Eigenaar Blok K Woning als de opvolgende Eigenaar Blok K Woning, uit welk document i) alle contactgegevens van de opvolgende Eigenaar Blok K Woning en ii) de vorenbedoelde contractsovername blijken.

2.7.5. *Gelijkstelling overdracht aan bezwaring met beperkt zakelijk genotsrecht*  
Waar in dit artikel 2.7 sprake is van overdracht en levering van een Blok K Woning wordt daaronder mede begrepen de vestiging van een recht van vruchtgebruik of een recht van erfpacht ten laste van een Blok K Woning, met dien verstande dat bij een (eventuele) beëindiging van het betreffende recht van vruchtgebruik of recht van erfpacht de betreffende Huurovereenkomst Blok K Ligplaats overeenkomstig het in artikel 2.7.4 bepaalde dient te worden overgedragen aan de betreffende Eigenaar Blok K Woning (althans voor zover de betreffende Huurovereenkomst Blok K Ligplaats niet reeds uit andere hoofde, zoals een overgang onder algemene titel, geheel op de betreffende Eigenaar Blok K Woning is overgegaan).

#### 2.7.6. *Kettingbeding*

De in artikel 2.7.4 omschreven verplichting tot bedoelde contractsovername dient bij wijze van kettingbeding door Schoutenwerf te worden opgelegd aan iedere in artikel 2.7.2 bedoelde koper van een Blok K Woning respectievelijk ieder van de eerste opvolgende (ten tijde van het passeren van deze Akte nog toekomstige) Eigenaren Blok K Woning en door deze te doen aanvaarden, derhalve met de verplichting van ieder van deze (opvolgende) Eigenaren Blok K Woning om bij een toekomstige overdracht van hun Blok K Woning de vorenomschreven verplichting tot contractsovername aan iedere (opvolgende) eigenaren van hun Blok K Woning te doen opleggen en ten behoeve van de Rechthebbende Haven te doen aanvaarden, inclusief de verplichting tot doorlegging van deze verplichting aan iedere rechtsopvolger.

In verband met dit kettingbeding zijn Schoutenwerf en iedere (opvolgende) Eigenaren Blok K Woning ter zake van hun (individuele) Blok K Woning(en) jegens de Rechthebbende Haven verplicht om:

- naar de in dit artikel 2.7 opgenomen bepalingen en deze Akte in iedere akte van levering van een (individuele) Blok K Woning te verwijzen; alsmede
- het in dit artikel 2.7 (derhalve inclusief dit artikel 2.7.6) bepaalde in iedere akte van levering van een individuele Blok K Woning letterlijk aan te halen.

#### 2.7.7. *Boete*

Ingeval van:

- het niet nakomen van het in artikel 2.7.4 sub a bepaalde; en/of

- het niet opleggen van het kettingbeding aan een rechtsopvolger als omschreven in artikel 2.7.6;

door een eigenaar die zijn Blok K Woning overdraagt, verbeurt deze eigenaar een direct opeisbare boete van [●] euro (€ [●]) ten bate van de Rechthebbende Haven, onverminderd het recht van de Rechthebbende Haven op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming en onverminderd de eventuele verschuldigheid van boetes als omschreven in de betreffende Huurovereenkomst Blok K Ligplaats.

### **Artikel 3. Huur Ligplaatsen in Haven door Inwoners Muiden en Derden**

3.1. Schoutenhaven en de Gemeente komen bij deze overeen dat Schoutenhaven respectievelijk de Rechthebbende Haven de Ligplaatsen niet aan Derden zal verhuren of anderszins feitelijk ter beschikking zal stellen dan nadat de (individuele) Inwoners Muiden door Schoutenhaven respectievelijk de Rechthebbende Haven in de gelegenheid zijn gesteld een Huurovereenkomst Ligplaats aan te gaan met inachtneming van het hierna in dit artikel 3 bepaalde.

Schoutenhaven en de Gemeente constateren ten overvloede dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4 en 3.5 zij beogen de in dit artikel 3 omschreven rechten en verplichtingen (tevens) gelding te laten krijgen tussen (eventuele) rechtsopvolgers van Schoutenhaven in het Haventerrein respectievelijk de Haven, in welk verband de in voormelde artikelen bedoelde kwalitatieve verplichting en kettingbeding zijn opgenomen.

3.2. Het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats tussen de Rechthebbende Haven en een Inwoner Muiden (dan wel een Derde) kan plaatsvinden op basis van het model van deze huurovereenkomst dat als Bijlage 1 aan deze Akte is gehecht, maar de Rechthebbende Haven kan desgewenst met de betreffende Inwoner Muiden (of Derde) ook een daarvan afwijkende huurovereenkomst aangaan. Een eventueel afwijkende huurovereenkomst mag nooit strijd opleveren met de rechten van de Eigenaren Appartementen als omschreven in artikel 2.1 tot en met 2.6.

3.3. Ter nadere uitwerking van het in artikel 3.1 bepaalde geldt het bepaalde in artikel 3.3.1 tot en met 3.3.7:

3.3.1. Verhuur van Ligplaatsen voordat alle Appartementen zijn overgedragen  
Tot het moment dat alle Appartementen (derhalve alle Appartementen die in het verband van het Project zullen worden gerealiseerd) door Schoutenwerf juridisch in eigendom aan derden zijn overgedragen, zal de Rechthebbende Haven de Ligplaatsen niet aan Inwoners Muiden en/of Derden verhuren of anderszins ter beschikking stellen.

3.3.2. Verhuur van Ligplaatsen nadat alle Appartementen zijn overgedragen  
Ter zake van de verhuur van de Ligplaatsen nadat alle Appartementen door Gemeente juridisch in eigendom zijn overgedragen, geldt het volgende:

a. vanaf het moment dat alle Appartementen door Schoutenwerf juridisch in

*eigendom zijn overgedragen (als bedoeld in artikel 3.3.1) en indien per dat moment nog niet voor alle Ligplaatsen een Huurovereenkomst Ligplaats is aangegaan, is de Rechthebbende Haven gerechtigd om (met inachtneming van het in dit artikel 3 bepaalde) de onverhuurde Ligplaatsen aan Inwoners Muiden te verhuren en – indien bij gebrek aan belangstelling onder de Inwoners Muiden niet alle bedoelde onverhuurde Ligplaatsen aan Inwoners Muiden kunnen worden verhuurd – aan Derden;*

*b. indien alle Ligplaatsen per het moment dat of nadat alle Appartementen door Schoutenwerf juridisch in eigendom zijn overgedragen wel zijn verhuurd en nadien de Huurovereenkomsten Ligplaatsen voor een of meerdere Ligplaatsen worden beëindigd (dan wel een Ligplaats anderszins niet langer aan een derde ter beschikking staan), dan is de Rechthebbende Haven niet gerechtigd de betreffende Ligplaatsen aan Derden te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen, dan nadat:*

*(i) overeenkomstig het in artikel 2.1 tot en met 2.6 bepaalde de Eigenaren Appartementen in de gelegenheid zijn gesteld Huurovereenkomsten Ligplaatsen met betrekking tot de betreffende Ligplaatsen aan te gaan; en*

*(ii) indien na de sub (i) bedoelde aanbieding van Ligplaatsen aan de Eigenaren Appartementen nog niet-verhuurde Ligplaatsen resteren, de Inwoners Muiden (voor zover deze zich hebben doen inschrijven op de in artikel 3.3.3 bedoelde wachtlijst) overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.3.4 in de gelegenheid zijn gesteld Huurovereenkomsten Ligplaatsen met betrekking tot de betreffende Ligplaatsen aan te gaan.*

### *3.3.3. Wachtlijsten ten behoeve van toekomstige verhuur Ligplaatsen voor Inwoners Muiden en Derden*

*De Rechthebbende Haven zal vanaf het moment dat alle Ligplaatsen voor de eerste maal zijn verhuurd wachtlijsten opstellen en bijhouden van belangstellenden voor de huur van Ligplaatsen, ter zake waarvan het volgende geldt:*

*a. de betreffende wachtlijsten zullen bestaan uit (drie) separate lijsten voor de Eigenaren Appartementen, de Inwoners Muiden en Derden;*

*b. een Inwoner Muiden of een Derde die op vorenbedoelde wachtlijst voor de Inwoners Muiden respectievelijk voor Derden wenst te worden geplaatst, zal op eerste verzoek van deze Inwoner Muiden of Derde door de Rechthebbende Haven een inschrijvingsformulier toegezonden krijgen. Na retour ontvangst van het (geheel) ingevulde formulier door de Rechthebbende Haven zal:*

*(i) de betreffende Inwoner Muiden of Derde door de Rechthebbende Haven op de wachtlijst voor de Inwoners Muiden respectievelijk voor Derden worden geplaatst; en*

*(ii) de Rechthebbende Haven een schriftelijke bevestiging van die plaatsing aan de betreffende Inwoner Muiden of Derde doen toekomen;*

c. de Rechthebbende Haven is gerechtigd aan een Inwoner Muiden of Derde een eenmalige en redelijke vergoeding in rekening te brengen in het verband van de (administratie van de) plaatsing van deze Inwoner Muiden of Derde op de wachtlijst. Daarnaast is de Rechthebbende Haven gerechtigd jaarlijks een redelijke vergoeding in rekening te brengen voor het bijhouden van (de administratie van) de wachtlijst;

d. aan plaatsing op de wachtlijst is voor een Inwoner Muiden of Derde slechts een recht verbonden om, met inachtneming van het dienaangaande in deze Akte bepaalde, bij het onverhuurd raken respectievelijk niet langer in gebruik zijn van een Ligplaats (eventueel) een Huurovereenkomst Ligplaats aan te (kunnen) gaan. Voor een Inwoner Muiden of Derde is er uitdrukkelijk geen verplichting om op enig moment een Huurovereenkomst Ligplaats aan te gaan;

e. de Inwoners Muiden die zich niet hebben doen inschrijven op vorenbedoelde wachtlijst kunnen geen rechten ontlenen aan het bepaalde onder artikel 3.3.2 sub b, zodat de Rechthebbende Haven de Inwoners Muiden niet overeenkomstig het in artikel 3.3.4 bepaalde behoeft te benaderen of anderszins kenbaar behoeft te maken dat de mogelijkheid bestaat om een Huurovereenkomst Ligplaats aan te gaan;

f. de plaatsing van een Inwoner Muiden of Derde op de wachtlijst is persoonlijk in die zin, dat uitsluitend de betreffende Inwoner Muiden of Derde aan deze plaatsing een recht kunnen ontlenen;

g. de Rechthebbende Haven is gerechtigd de inschrijving op de wachtlijst van een Inwoner Muiden of Derde te laten vervallen indien (alternatief):

(i) een Huurovereenkomst Ligplaats met deze Inwoner Muiden of Derde is aangegaan;

(ii) een Inwoner Muiden of Derde geen gebruik maakt respectievelijk wenst te maken van de door de Rechthebbende Haven geboden mogelijkheid tot het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats. Van dit laatste is uitdrukkelijk geen sprake indien een (lager op de wachtlijst geplaatste) Inwoner Muiden of Derde (nog) geen gebruik wenst te maken van de in artikel 3.3.4 bedoelde eventuele mogelijkheid tot het aangaan van een Huurovereenkomst, terwijl een hoger op de wachtlijst geplaatste Inwoner Muiden of Derde wel een Huurovereenkomst Ligplaats voor de betreffende Ligplaats aangaat;

(iii) een Inwoner Muiden of Derde ondanks aanmaning door de Rechthebbende Haven de in artikel 3.3.3 sub c bedoelde eenmalige en/of periodieke vergoeding niet voldoet.

De Rechthebbende Haven zal voorafgaand aan het laten vervallen van een inschrijving op de wachtlijst de betreffende Inwoner Muiden of Derde van dit voornemen informeren;

h. een Inwoner Muiden of Derde kan diens inschrijving op de wachtlijst steeds zelf laten vervallen door middel van een schriftelijke mededeling daarvan aan de

*Rechthebbende Haven.*

*3.3.4. Aangaan van Huurovereenkomst Ligplaats op basis van wachtlijst*

*Indien een Huurovereenkomst Ligplaats wordt beëindigd dan wel een Ligplaats anderszins niet langer aan een derde ter beschikking staat (nadat alle Ligplaatsen op een eerder moment voor de eerste maal waren verhuurd respectievelijk in gebruik gegeven), geldt tevens het volgende:*

*a. de Rechthebbende Haven zal - indien na de in artikel 2.1 tot en met 2.6 bedoelde aanbieding van Ligplaatsen aan de Eigenaren Appartementen nog niet-verhuurde Ligplaatsen resteren - eerst de Inwoners Muiden die zich op de in artikel 3.3.3 bedoelde wachtlijst Inwoners Muiden hebben doen inschrijven schriftelijk benaderen met de vraag of zij de betreffende Ligplaats door middel van een te sluiten Huurovereenkomst Ligplaats wensen te huren (met inachtneming van het bepaalde aan het slot van dit sub a). Daarbij geldt dat een Inwoner Muiden met een eerdere inschrijving op de wachtlijst voorrang heeft bij het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats boven een Inwoner Muiden met een latere inschrijving. Vorenbedoelde vraag van de Rechthebbende Haven of een Inwoner Muiden een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan vindt derhalve steeds plaats onder het voorbehoud, dat een hoger op de wachtlijst geplaatste Inwoner Muiden een Huurovereenkomst Ligplaats voor de betreffende Ligplaats wenst aan te gaan, ook als dit niet expliciet bij voormelde vraag aan een Inwoner Muiden is aangegeven.*

*Indien een zodanig groot aantal Inwoners Muiden zich op vorenbedoelde wachtlijst heeft doen plaatsen, dat naar het redelijk oordeel van de Rechthebbende Haven uitgesloten is dat lager op de wachtlijst geplaatste Inwoners Muiden kans maken op het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats, dan is de Rechthebbende Haven gerechtigd om uitsluitend een (beperkt) aantal van de hoger op de wachtlijst geplaatste Inwoners Muiden te benaderen in voormelde zin;*

*b. een Inwoner Muiden dient binnen een termijn van twee (2) weken nadat de Rechthebbende Haven hem daarvoor schriftelijk heeft benaderd (als hiervoor sub a bedoeld) schriftelijk aan te geven of hij een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan. Indien (cumulatief):*

*(i) deze Inwoner Muiden aangeeft een Huurovereenkomst Ligplaats wenst aan te gaan; en*

*(ii) deze Inwoner Muiden het hoogst op de wachtlijst staat (van de Inwoner Muiden op deze wachtlijst die aangeven dat zij een Huurovereenkomst Ligplaats wensen aan te gaan);*

*zal de Rechthebbende Haven de schriftelijke (reeds door of namens de Rechthebbende Haven ondertekende) huurovereenkomst in tweevoud ter ondertekening toezenden met vermelding van een redelijke termijn waarbinnen een van beide exemplaren ondertekend door de Rechthebbende Haven dient te*



*zijn ontvangen.*

### *3.3.5. Aangaan van Huurovereenkomst Ligplaats met Inwoners Muiden of Derden*

*Indien geen van de Inwoners Muiden die zijn vermeld op de in artikel 3.3.3 bedoelde wachtlijst van Inwoners Muiden binnen een termijn van twee (2) weken nadat de Rechthebbende Haven hen daartoe schriftelijk heeft gevraagd heeft aangegeven een Huurovereenkomst Ligplaats aan te willen gaan:*

*a. dan heeft de Rechthebbende Haven aan zijn verplichting als bedoeld in artikel 3.3.2 sub b (tot het in de gelegenheid stellen tot het aangaan van een Huurovereenkomst Ligplaats voor een vrijgekomen Ligplaats) jegens de Gemeente voldaan; en*

*b. is de Rechthebbende Haven derhalve gerechtigd om de betreffende Ligplaats aan Derden te verhuren, met inachtneming van het in deze akte bepaalde.*

### *3.3.6. Verhuizing van Inwoner Muiden buiten de gemeente Gooise Meren*

*Indien een Inwoner Muiden na zijn plaatsing op de in artikel 3.3.3 bedoelde wachtlijst voor Inwoners Muiden verhuisd buiten de gemeente Gooise Meren, vervalt zijn plaats op de betreffende wachtlijst, onverminderd zijn recht om zich te laten plaatsen op de wachtlijst voor Derden.*

### *3.3.7. Geen derdenbeding*

*Dit artikel 3 omvat uitdrukkelijk geen derdenbeding ten behoeve van de Inwoners Muiden respectievelijk Derden, zodat uitsluitend de Gemeente jegens de Rechthebbende Haven rechten aan het bepaalde in dit artikel 3 kan ontlenen.*

### *3.4. Kwalitatieve verplichting*

*Alle in dit artikel 3 omschreven verplichtingen van de Rechthebbende Haven om iets te duiden of niet te doen ten aanzien van het Haventerrein respectievelijk de Haven zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en overgaan op degenen die (een deel van) het Haventerrein respectievelijk de Haven onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Haven zullen verkrijgen.*

*Door de Gemeente is geen tegenprestatie verschuldigd in het verband van de in dit artikel 3.4 bedoelde kwalitatieve verplichting.*

### *3.5. Contractovername en kettingbedingen*

*In verband met het in de Overwegingen en artikel 3.1 bepaalde komen de Rechthebbende Haven en Gemeente tevens de volgende (ketting)bedingen overeen. Indien en voor zover de in dit artikel 3 omschreven verplichtingen van de Rechthebbende Haven niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 3.4, komen de Rechthebbende Haven en Gemeente hierbij overeen dat de Rechthebbende Haven alsmede diens rechtsoptvolgers verplicht zijn de rechtsverhouding zoals deze voortvloeien uit hoofde van dit artikel 3 jegens de Gemeente door middel van contractovername (in de zin van artikel*

6:159 BW) op de opvolgende rechthebbende van het Haventerrein respectievelijk de Haven te laten overgaan en deze verplichting tot bedoelde contractsovername als kettingbeding op te leggen aan de opvolgende rechthebbende(n) van de Haven en door deze te doen aanvaarden.

In verband met dit kettingbeding zijn de Rechthebbende Haven en haar rechtsopvolgers ter zake van het Haventerrein respectievelijk de Haven jegens Gemeente verplicht om naar de in dit artikel 3 opgenomen bepalingen en deze Akte in iedere akte van levering van het Haventerrein te verwijzen alsmede het in dit artikel 3 (derhalve inclusief dit artikel 3.5) bepaalde in iedere akte van levering van het Haventerrein letterlijk aan te halen.

Gemeente verleent bij voorbaat, onherroepelijk en onvoorwaardelijk haar medewerking (in de zin van artikel 6:159 lid 3 respectievelijk 6:156 BW) voor (eventuele) toekomstige contractsovernames als hiervoor bedoeld.

#### **Artikel 4. Uitwerken ontbindende voorwaarden**

4.1. Alle eventuele ontbindende voorwaarden die tussen Partijen zijn overeengekomen in het verband van het in deze Akte bepaalde, zijn thans uitgewerkt. Noch Schoutenwerf, noch Schoutenhaven, noch de Gemeente kan zich ter zake van het in deze Akte bepaalde nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. Het vorenstaande laat het in artikel 6 bepaalde uitdrukkelijk onverlet.

#### **Artikel 5. Toekomstige beëindiging en wijziging**

5.1. Als na het passeren van deze Akte aan Schoutenwerf blijkt dat het Project om welke reden dan ook definitief niet gerealiseerd wordt, dan zal Schoutenwerf de Rechthebbende Haven en de Gemeente daarvan bij aangetekend schrijven informeren. Ieder van Partijen is alsdan verplicht medewerking te verlenen aan beëindiging van de bij deze Akte overeengekomen kwalitatieve verplichtingen, alsmede de overige verplichtingen respectievelijke kettingbedingen als omschreven in deze Akte door middel van het (laten) passeren van een notariële akte waarbij bedoelde beëindiging plaatsvindt alsmede de inschrijving van die akte in de openbare registers. Voormelde beëindigingsmogelijkheid vervalt indien en zodra de feitelijke start van de bouw van het Project door de aannemer heeft plaatsgevonden.

5.2. Als het Erfpachtrecht in de toekomst eindigt (er vindt derhalve geen verlenging of aansluitende hervestiging van het Erfpachtrecht plaats) dan eindigen de kwalitatieve verplichtingen en overige verplichtingen uit hoofde van deze Akte (uitdrukkelijk ook voor zover deze zijn gevestigd respectievelijk betrekking hebben op de Percelen Eigendom), zodat op de (oorspronkelijke) Rechthebbende Haven alsdan geen verplichtingen ter zake van de verhuur van Ligplaatsen en/of de Blok K Ligplaatsen dan wel van de instandhouding van de Haven meer rusten noch de overige verplichtingen als omschreven in deze Akte."

- **[NB: deze tekst zal uitsluitend worden opgenomen in het eventuele geval het Project wordt aangesloten op een separaat te realiseren Warmte-Koude installatie]**:vermelde akte houdende vestiging opstalrecht warmte-/koude-installatie, op [●] tweeduizend éénentwintig verleden voor mr. L.W. Louwerier MRE, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op [●] in register Hypotheken 4, deel [●], nummer [●] , waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

**"Artikel 1. Vestiging Recht van Opstal**

1.1. *Ter uitvoering van het vorenstaande vestigt de Eigenaar hierbij ten behoeve van de Opstaller, gelijk Opstaller van de Eigenaar aanvaardt: het Recht van Opstal op het Registergoed, onder de overige in deze akte opgenomen voorwaarden en bedingen.*

**Artikel 2. Definities**

2.1. *Tenzij anders blijkt en naast de elders in de Akte opgenomen definities, hebben de volgende vetgedrukte en met een hoofdletter geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:*

- **Akte**: deze akte;
- **Appartementsrechten**: de in het Project te realiseren woonappartementen welke zullen ontstaan bij een (tweetal) nog te verlijden akte(n) van splitsing in appartementsrechten, zoals aangegeven met de Arabische cijfers 1 tot en met 29 en [●] tot en met [●] op de aan deze Akte als Bijlage [●] gehechte concept splitsingstekeningen;
- **Bijlagen**: de bijlagen waarnaar in de Akte wordt verwezen en welke integraal deel uitmaken van de Akte;
- **Eigenaar**: de gerechtigde(n) tot het Registergoed dan wel diens rechtsopvolger(s);
- **Gebouw**: het in op het Registergoed te realiseren Project;

- **Grond**:

[FASE 2]

- **2318**, groot vijfenzeventig vierkante meter (75 m<sup>2</sup>);
- **2607**, groot tien vierkante meter (10 m<sup>2</sup>); en
- **2682**, groot drieduizend negenhonderd veertien vierkante meter (3.914 m<sup>2</sup>),

[FASE 3]

- **2189**, groot zes vierkante meter (6 m<sup>2</sup>);
- **2191**, groot drieënnegentig vierkante meter (93 m<sup>2</sup>);
- **2252**, groot eenduizend vijfenvijftig vierkante meter (1.055 m<sup>2</sup>);
- **2605**, groot drie vierkante meter (3 m<sup>2</sup>);
- **2681**, groot eenduizend driehonderd vijfenveertig vierkante meter (1.345 m<sup>2</sup>);
- **Installatie**: het samenstel van kabels, leidingen, buizen, pompen, E-ketels en overige werken ten behoeve van de levering van koude, warmte en warm

*(tap)water van de privé gedeelten van de Appartementsrechten, onder meer - doch niet uitsluitend – bestaande uit:*

- a. de zich in de Grond bevindende bronnen met bodemwarmtewisselaars en daarbij horende leidingen;*
  - b. de warmtepompen;*
  - c. de zonnepanelen op de daken;*
  - d. de regeling, de omvormers en overige apparatuur ten behoeve van de zonnepanelen;*
  - e. de ventilatoren ten behoeve van de centrale Installatieruimte (technische ruimte opwekking);*
  - f. de zich in de privé gedeelten van de Appartementsrechten bevindende afleverzet, de aansluitleidingen vanaf de opwekking tot en met de afleverzet, en warmtemeters (GigaJoules);*
  - g. de buffer- en voorraadvaten;*
  - h. het voedings- en distributienet van de bodemwarmtewisselaars naar de centrale opwekking en de distributie van de centrale opwekking naar de privé gedeelten van de Appartementsrechten;*
  - i. de zich in de privé gedeelten van de Appartementsrechten van het Gebouw bevindende warmte- en koudemeter;*
  - j. de overige zich in het Gebouw bevindende installatiecomponenten en alle overige installaties die gekoppeld zijn aan de hiervoor onder a. tot en met k. vermelde zaken;*
  - k. alle kabels, leidingen en kanalen en overige distributiemiddelen van en naar de Installatieruimte en de hiervoor onder a. tot en met k. vermelde zaken, behoudens- de leidingen die zich in een privé gedeelte van een Appartementsrecht bevinden;*  
*tot welke zaken uitdrukkelijk niet behoren de zaken die eigendom zijn van de Appartementseigenaars, te weten:*
    - aa. de in een privé gedeelte van een Appartementsrecht aanwezige vloerverwarming - behoudens de hiervoor onder i. vermelde meters alsmede de daarbij behorende verdeler;*
    - bb. de thermostaat voor het instellen van de gewenste temperatuur;*
    - cc. het gebalanceerde ventilatiesysteem met warmteterugwinning; en*
    - dd. de zich in een privé gedeelte van een Appartementsrecht bevindende kabels, leidingen, kanalen en overige distributiemiddelen;*
- **Installatieruimte:** de zich in het Gebouw ( [●]op de begane grond/[●]/kelder) bevindende ruimten waarin onder meer de volgende zaken zijn aangebracht en geïnstalleerd:*
- a. de (warmte)pompen en back-up E-ketel;*
  - b. de regelapparatuur;*
  - c. de voorraadvaten; en*

d. de warmtewisselaars warmte en koude, welke ruimten met ruitarcering zijn aangegeven op een situatietekening – bestaande uit twee bladen - die als Bijlage 2 aan de Akte wordt gehecht;

- **Kadaster:** de Dienst voor het kadaster en openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

- **Opstaller:** Eco2Services B.V. dan wel diens rechtsopvolger(s);

- **Recht van Opstal:** het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 101 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, op grond waarvan de Opstaller bevoegd is om:

a. in het Gebouw en in de Grond de Installatie in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te vervangen en te verwijderen; en

b. [●] verticale bodemwisselaars - elk ongeveer [●]m) diep met de daarbij behorende kabels, leidingen, buizen en verder toebehoren in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te vervangen en te verwijderen, welke bodemwisselaars met Arabische cijfers (één (1) tot en met [●] zijn aangegeven op een situatietekening die als Bijlage 3 aan de Akte wordt gehecht;

c. op een gedeelte van het Gebouw (de daken van Blok B, Blok D en Blok L) het door de Opstaller in eigendom hebben van de zonnepanelen, bekabeling en toebehoren;

- **Vereniging van Eigenaars:** de bij de nog te verlijden akten van splitsing in appartementsrechten op te richten "Vereniging van Eigenaars Schoutenwerf (fase 2) gelegen aan de Hellingstraat te Muiden" en "Vereniging van Eigenaars Schoutenwerf (fase 3) gelegen aan de Hellingstraat te Muiden" tezamen;

- **Vergaderingsbesluit:** een zowel door de "Vereniging van Eigenaars Schoutenwerf (fase 2) gelegen aan de Hellingstraat te Muiden" en "Vereniging van Eigenaars Schoutenwerf (fase 3) gelegen aan de Hellingstraat te Muiden" gezamenlijk genomen besluit;

2.2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

2.3 Kopjes en nummering van de artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

### **Artikel 3. Duur, opzegging**

3.1. Het Recht van Opstal wordt gevestigd voor de duur van dertig (30) jaar en wordt gerekend te zijn ingegaan op [●]. Het Recht van Opstal eindigt derhalve op [●].

3.2. Met ingang van [●] wordt het Recht van Opstal tweemaal met vijf (5) jaren verlengd. De Opstaller zal uiterlijk één (1) jaar voor de dan geldende uiterste datum te kennen geven of hij het Recht van Opstal wenst te beëindigen. Bij gebreke daarvan is het Recht van Opstal verlengd met de periode van vijf (5) jaar (mitsdien tot en met [●] respectievelijk [●]).

3.3. Indien tweemaal voor vijf (5) jaar verlenging heeft plaatsgevonden als hierboven bedoeld wordt het Recht van Opstal vervolgens telkens met twee (2) jaren verlengd tenzij de Opstaller of de Eigenaar ten minste twaalf (12) maanden voor het einde van het al dan niet verlengde Recht van Opstal schriftelijk te kennen heeft gegeven te willen beëindigen per het einde van de dan lopende periode.

3.4. In geval tijdens de in lid 1 van dit artikel bedoelde looptijd van het Recht van Opstal, als gevolg van het wegvallen van vergunningen en/of van wetswijzigingen en/of gewijzigde bestuursrechtelijke voorschriften het in bedrijf houden van de Installatie niet langer is toegestaan, is de Opstaller bevoegd om het Recht van Opstal op te zeggen, zulks met inachtneming van een opzeggingstermijn van twaalf (12) maanden.

3.5. Het Recht van Opstal kan door de Eigenaar met inachtneming van de formaliteiten als bedoeld in artikel 87 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voorts worden opgezegd indien de Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen. Alvorens de Eigenaar overgaat tot opzegging als bedoeld in de vorige volzin, is de Eigenaar verplicht om de eventuele beperkt gerechtigden (zoals een onderopstaller en de hypotheekhouder(s)) mededeling doen van haar voornemen en daarbij zal de Eigenaar de beperkt gerechtigden een redelijke termijn stellen om de verplichtingen van de Opstaller uit hoofde van de Akte namens de Opstaller na te komen teneinde de opzegging van het Recht van Opstal te voorkomen.

3.6. Bij beëindiging van het Recht van Opstal als bedoeld in dit artikel, is het bepaalde in artikel 9 van overeenkomstige toepassing.

3.7. Zodra het Recht van Opstal is beëindigd, zal de Eigenaar daarvan aantekening doen in de openbare registers voor registergoederen.

3.8. Behoudens opzegging op grond van de in de Akte omschreven opzeggingsgronden kan het Recht van Opstal niet door de Opstaller of de Eigenaar worden opgezegd.

#### **Artikel 4. Retributie**

4.1. De Opstaller is terzake van het Recht van Opstal geen enkele retributie verschuldigd aan de Eigenaar.

#### **Artikel 5. Overdracht, splitsing, onderopstalrecht, verhuur**

5.1. De Opstaller is te allen tijde bevoegd om zonder toestemming, goedkeuring en/of ontheffing van de Eigenaar:

- a. het Recht van Opstal over te dragen, toe te delen, of met beperkte (zekerheids)rechten te bezwaren;
- b. het Recht van Opstal te splitsen in appartementsrechten;
- c. krachtens het Recht van Opstal een recht van onderopstal te vestigen; en
- d. het Recht van Opstal te verhuren of anderszins in gebruik te geven aan derden.

### **Artikel 6. Verplichtingen van Eigenaar**

6.1. De Eigenaar is verplicht om te dulden dat de Installatie in de Grond en in het Gebouw aanwezig is en wordt gehouden, gebruikt, onderhouden, geïnspecteerd, gerepareerd, gedemonteerd, verwijderd en vernieuwd. De Eigenaar is tevens verplicht om te dulden dat in verband met het vorenstaande werkzaamheden worden verricht aan de Installatie, het Gebouw en de Grond.

6.2. De Opstaller zal de Installatie niet op enigerlei wijze verwijderen of wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar. Een Vergaderingsbesluit wordt geacht een besluit te zijn van de Eigenaar.

6.3. De Eigenaar dient te vermijden dat schade ontstaat aan de Installatie en/of de Installatieruimte. Indien als gevolg van door of namens de Eigenaar uitgevoerde werkzaamheden, of anderszins toerekenbaar aan de Eigenaar, schade ontstaat aan de Installatie en/of de Installatieruimte, zal de Eigenaar de daaruit voor de Opstaller voortvloeiende schade vergoeden. De Eigenaar vrijwaart de Opstaller van alle schade(n) ontstaan door toerekenbare tekortkoming van de Eigenaar welke (een) derde(n), op grond van enige overlast veroorzaakt door de Installatie, op de Opstaller wil verhalen.

6.4. De Opstaller heeft krachtens het Recht van Opstal het exclusieve gebruiksrecht van de Installatieruimte. De Installatieruimte zal door de Opstaller afgesloten mogen worden. De Opstaller en de door hem aangegeven personen hebben te allen tijde de bevoegdheid:

a. om het Gebouw en alle daartoe behorende gemeenschappelijke gedeelten te betreden voor zulks wenselijk of vereist is voor de uitvoering van de in artikel 7 lid 1 vermelde werkzaamheden; en

b. om de privé gedeelten van de Appartementsrechten te betreden voor zover zulks wenselijk of vereist is om de meterstanden op te nemen.

De Eigenaar draagt er zorg voor dat de Opstaller (na gereedkomen van het Gebouw) een tweetal sets sleutels krijgt voor het betreden van de in het Gebouw aanwezige gedeelten en zaken, waarin (gedeelten van) de Installatie aanwezig is (zijn).

De Eigenaar zal zich, ook bij het verlenen van rechten aan derden, onhouden van al datgene waardoor:

a. de Installatie en/of de Installatieruimte gevaar zou kunnen lopen;

b. het met de Installatie gepaard gaande transport zou kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of waardoor gevaar zou ontstaan voor personen of goederen;

c. inbreuk op het Recht van Opstal zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.

### **Artikel 7. Verplichtingen van Opstaller**

7.1. De Opstaller draagt zorg voor het noodzakelijke periodieke onderhoud en de instandhouding van de Installatie. De Eigenaar zal hem daartoe - zo nodig -

*alle gelegenheid geven, waaronder begrepen de toegang tot alle gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het Gebouw waarin (gedeelten van) de Installatie aanwezig is (zijn).*

*De werkzaamheden in verband met aanbrengen, houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, repareren, demonteren, verwijderen en vernieuwen van de Installatie zal geschieden op de voor de Eigenaar minst bezwarende wijze.*

*7.2. De Opstaller zal de Eigenaar steeds tijdig berichten in het geval van voorgenomen onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden, tenzij zulks vanwege de spoedeisendheid van de werkzaamheden niet mogelijk is. Een bericht van de Opstaller aan de Vereniging van Eigenaars wordt geacht een bericht te zijn aan de Eigenaar.*

*7.3. Na het uitoefenen van de in lid 1 van dit artikel vermelde werkzaamheden zullen de desbetreffende gedeelten van de Grond en het Gebouw schoon en zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat worden opgeleverd, zulks op kosten van de Opstaller.*

*De Eigenaar verplicht zich ertoe waar dat mogelijk is dat de toegankelijkheid van de Grond en het Gebouw - waaronder mede begrepen de Installatie en de zich in het Gebouw bevindende gemeenschappelijke gedeelten en zaken - in redelijkheid gewaarborgd blijft.*

*7.4. Eventuele wijzigingen in de ligging van de Installatie kunnen, indien deze wijzigingen het gebruik van de in het Gebouw aanwezige (gemeenschappelijke) zaken en gedeelten (en privé gedeelten) - anders dan voor korte duur - zouden belemmeren dan wel bemoeilijken, slechts na overleg en schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar worden doorgevoerd. Een Vergaderingsbesluit wordt geacht een besluit te zijn van de Eigenaars.*

*7.5. De Eigenaar is, voor zover deze daarmee niet wordt gestoord in haar gebruik van de Grond en het Gebouw, akkoord met de uitvoering van alle werkzaamheden die naar het oordeel van de Opstaller verricht dienen te worden om de Installatie te kunnen houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, repareren, demonteren, verwijderen en vernieuwen. Hierbij zijn uitdrukkelijk alle werkzaamheden inbegrepen die optimalisatie, modernisering of vernieuwing van de Installatie tot doel hebben.*

*7.6. Alle werkzaamheden zullen zo met de Eigenaar dan wel met de Vereniging van Eigenaars worden afgestemd, dat met de redelijke belangen van de Eigenaar en betrokken derden - waaronder eventuele omwonenden - rekening wordt gehouden.*

*7.7. Indien als gevolg van aan de Opstaller toe te rekenen oorzaken er voor de Eigenaar, door het aanbrengen, houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, repareren, demonteren, verwijderen en vernieuwen van de Installatie, of anderszins schaden ontstaan aan de Grond en/of het Gebouw - met*



*uitzondering van de Installatie - zal de Opstaller de daaruit voor de Eigenaar voortvloeiende schade vergoeden.*

*7.8. De Opstaller verklaart terzake van de Installatie in het bezit te zijn van alle van de bevoegde autoriteiten benodigde toestemmingen, vergunningen en/of ontheffingen. De Opstaller is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen daarvan.*

*7.9. De risico's van eventuele materiële schade aan eigendommen van derden alsmede mogelijk persoonlijk letsel zullen door de Opstaller middels een daartoe strekkende verzekeringspolis worden afgedekt.*

*7.10. Ingeval ingevolge de Akte de Opstaller voor dringende toekomstige onderhouds- en/of herstelwerkzaamheden verplicht is de Eigenaar hiervan in kennis te stellen, zal berichtgeving aan de Eigenaar achteraf voldoende zijn. Een bericht aan de Vereniging van Eigenaars wordt geacht een bericht te zijn aan de Eigenaar.*

#### **Artikel 8. Vrijwaring door Opstaller**

*8.1. De Opstaller vrijwaart de Eigenaar van alle schade(n) welke (een) derde(n), op grond van enig overlast veroorzaakt door de Installatie, op de Eigenaar wil verhalen, tenzij de schade het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van de Eigenaar als bedoeld in artikel 6 lid 4.*

*Onder schade wordt mede - doch niet uitsluitend - begrepen de uit bodem- en/of grondwaterverontreiniging voortvloeiende schade.*

#### **Artikel 9. Ter beschikkingstelling aan Eigenaar**

*9.1. Indien het Recht van Opstal Ingevolge het bepaalde in de Akte eindigt, zat de Opstaller de Installatie om niet aan de Eigenaar overdragen, zulks onder de hierna te vermelden voorwaarden.*

*9.2. In het in lid 1 van dit artikel bedoelde geval zijn de Eigenaar en de Opstaller verplicht om de rechtsverhoudingen van de Opstaller uit de door haar ter zake de Installatie met afnemers gesloten overeenkomsten voor de levering van warmte, warm tapwater en koude aan de Eigenaar door middel van contractsoverneming over te dragen casu quo te aanvaarden en aan deze contractsoverneming hun medewerking te verlenen. Alsdan zullen vanaf het moment van contractsoverneming alle rechten en verplichtingen uit bedoelde overeenkomsten voor rekening en risico komen van de Eigenaar.*

#### **Artikel 10. Ongedaanmaking**

*10.1. Indien de Eigenaar en/of de Opstaller in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen terzake van het Recht van Opstal, heeft de benadeelde partij het recht al die maatregelen te treffen welke noodzakelijk zijn om hetgeen in strijd met bedoelde verplichtingen is verricht, ongedaan te maken, voor zover dit naar het oordeel van de benadeelde partij om redenen van veiligheid of bedrijfszekerheid noodzakelijk is.*

*De redelijkerwijs te maken kosten die daaraan verbonden zijn moeten door de nalatige partij worden gedragen.*

### **Artikel 11. Kwalitatieve verplichting/Kettingbeding**

*11.1. Alle ter zake van het Recht van Opstal bestaande verplichtingen van de Eigenaar om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Grond en/of het Gebouw en/of het Recht van Opstal zullen als kwalitatieve verplichtingen overgaan op degenen die de Grond en het Gebouw, waaronder onder meer begrepen een Appartementsrecht of een ander beperkt zakelijk recht, verkrijgen. Tevens zullen daaraan mede gebonden zijn zij die een recht van gebruik-verkrijgen van de rechthebbende(n).*

*Alle verplichtingen van de Eigenaar en de Opstaller uit hoofde van het Recht van Opstal zullen, ongeacht of die verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als een onderdeel van het Recht van Opstal of als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel of niet, door zowel de Eigenaar als de Opstaller bij een gehele of gedeeltelijke overdracht of een bezwaring met een beperkt recht - met uitzondering van een hypotheek - van de Grond en/of het Gebouw en/of het Recht van Opstal bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van de Opstaller dan wel de Eigenaar worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald. De Eigenaar en de Opstaller verplichten zich tevens tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van een nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) om de voorwaarden van het Recht van Opstal door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Eigenaar respectievelijk de Opstaller de voorwaarden van het Recht van Opstal aan."*

**[Opmerking: nog te bepalen of andere teksten aangehaald dienen te worden (aan de hand van de aan het project gerelateerde gepasseerde of te passeren akten.)**

### **VOLMACHT**

Van de volmacht op de comparant blijkt uit twee (2) notariële akten van volmacht, verleden op twintig maart tweeduizend negentien respectievelijk eenentwintig mei tweeduizend negentien voor mij, notaris.

### **BENOEMING BESTUURDER**

De comparant, handelend als vermeld verklaarde tenslotte bij dezen tot eerste bestuurder van de vereniging te benoemen: [●].

De comparant, handelend als vermeld verklaarde tenslotte bij dezen tot eerste beheerder van de vereniging vanaf heden tot en met het einde van het eerste boekjaar van de Vereniging na oplevering van het Gebouw te benoemen: Newomij VvE Beheer, met adres Koningin Wilhelminalaan 31 te 1411 EL Naarden.

### **SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 is voor

de onderhavige splitsing niet vereist.

**WOONPLAATSKEUZE**

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte aan het Weena 355 te (3013 AL) Rotterdam.

**SLOT**

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

**WAARVAN AKTE**

wordt verleden te Rotterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend om