

HMK/RTR/MdW/2016.000351.01

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN****Betreft: Parkeerterrein @Stoom en Staal@ te Ridderkerk**

Heden @, verschijnt voor mij, Mr Helena Maria Kolster, notaris te Rotterdam: \_\_\_\_\_  
@, werkzaam te mijnen kantore Parklaan 17, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde  
van: \_\_\_\_\_

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wijnen Pilon Ridderkerk B.V.**, statutair gevestigd te Dordrecht, kantoorhoudende te 3316 EA Dordrecht, \_\_\_\_\_ Calandstraat 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64692272, hierna te noemen: "Van Wijnen"; \_\_\_\_\_
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hurks participatie Pilon B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5215 MV 's-Hertogenbosch, Het \_\_\_\_\_ Zuiderkruis 51, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66218667, hierna te noemen: "Hurks"; \_\_\_\_\_

Van Wijnen en Hurks, handelend als enige vennoten van de tussen hen bestaande vennootschap onder firma: **V.O.F. Pilon Ridderkerk**, statutair gevestigd te Dordrecht, kantoorhoudende te \_\_\_\_\_ 3316 EA Dordrecht, Calandstraat 4, ingeschreven in het handelsregister onder nummer \_\_\_\_\_ 66356172, \_\_\_\_\_

Van Wijnen en Hurks hierna tezamen te noemen: "**Eigenaar**". \_\_\_\_\_

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde: \_\_\_\_\_

**REGISTERGOED/VOORAFGAANDE VERKRIJGING** \_\_\_\_\_

1. De Eigenaar is gerechtigd tot: \_\_\_\_\_
  - de eigendom van een perceel grond waarop zal worden gerealiseerd een \_\_\_\_\_ parkeerterrein voor honderd zestien (116) parkeerplaatsen met verder toebehoren, gelegen te Ridderkerk aan @De Schans/Drie Rivierenlaan@, kadastraal bekend \_\_\_\_\_ **gemeente Ridderkerk, sectie B, nummers @**, groot @ are @ centiare (@a @ca), \_\_\_\_\_ waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is \_\_\_\_\_ toegekend ("**Registergoed**"); \_\_\_\_\_
  - het zakelijk recht van opstal tot @het leggen en houden van leidingen in, op of \_\_\_\_\_ boven een perceel grond@, gelegen te Ridderkerk, De Schans 3, kadastraal bekend **gemeente Ridderkerk, sectie B, nummer 2384**, groot dertig are en zestig centiare \_\_\_\_\_ ("**Opstalrecht**"). \_\_\_\_\_
2. Het Registergoed en het Opstalrecht zijn door de Eigenaar verkregen door de inschrijving \_\_\_\_\_ ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in register \_\_\_\_\_ Hypotheken 4, deel @, nummer @, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom op @ voor @Mr J.J.H. Wevers, notaris te Apeldoorn, verleden.
3. Het Registergoed is belast met de zakelijke rechten van opstal ten behoeve van de \_\_\_\_\_ publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Ridderkerk**, gevestigd te Ridderkerk, \_\_\_\_\_ kantoorhoudende te 2981 EA Ridderkerk, Koningsplein 1, correspondentieadres: Postbus 271, 2980 AG Ridderkerk, inhoudende de gerechtigdheid tot het gebruik van het \_\_\_\_\_ betreffende perceel voor het leggen, hebben, onderhouden en weer wegnemen van de \_\_\_\_\_ rioleringsbuizen, met inbegrip van inspectieputten en aansluitingen en het recht van \_\_\_\_\_

toegang tot de betreffende percelen voor het onderzoeken en in stand houden van de —  
riolering, waaronder het herstel, vernieuwing en omlegging is begrepen, welke —  
opstalrechten werden gevestigd bij: \_\_\_\_\_

- een akte van levering, op tien juni negentienhonderd negenennegentig verleden —  
voor Mr Th.A.M. Jansen, notaris te Ridderkerk, waarvan op elf juni \_\_\_\_\_  
negentienhonderd negenennegentig een afschrift is ingeschreven ten kantore van —  
de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register \_\_\_\_\_  
Hypotheek 4, deel 19057, nummer 24; en \_\_\_\_\_
- een akte van levering, op zeventien april tweeduizend verleden voor genoemde —  
notaris Jansen, waarvan op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven ten kantore —  
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register —  
Hypotheek 4, deel 20029, nummer 10. \_\_\_\_\_

#### **SPLITSING/OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN** \_\_\_\_\_

1. De Eigenaar heeft besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed en de \_\_\_\_\_  
onverdeelde helft van het Opstalrecht in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 —  
en 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel —  
5:111 sub d Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_
2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één tekening \_\_\_\_\_  
bestaande uit @ blad(en) ("**Tekening**"), waarop is aangegeven de begrenzing van de \_\_\_\_\_  
onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt,  
zults conform het bepaalde in artikel 5:109 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 116 aangegeven op —  
de Tekening als bedoeld in artikel 5:109 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 en de onverdeelde helft van het Opstalrecht worden hierbij gesplitst in de \_\_\_\_\_  
navolgende honderd zestien (116) appartementsrechten: \_\_\_\_\_

- @. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Ridderkerk, sectie B**, \_\_\_\_\_  
**complexaanduiding @ -A, appartementsindex @**, omvattende: \_\_\_\_\_
- a. het @/@ (@/@e)onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het \_\_\_\_\_  
Registergoed; \_\_\_\_\_
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats (bouwnummer @), \_\_\_\_\_  
@plaatselijk ongenummerd@.

De aandelen in de gemeenschap van de hiervoor omschreven appartementsrechten die door —  
deze splitsing in appartementsrechten ontstaan, zijn alle gelijk. \_\_\_\_\_

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 Burgerlijk Wetboek, welk \_\_\_\_\_  
reglement is gebaseerd op het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten" van de —  
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld op zeventien januari tweeduizend zes voor

mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op achttien januari tweeduizend zes in — register Hypotheken 4, deel 40895, nummer 134, welk reglement integraal luidt: —

## A. Definities en algemene bepalingen

### Artikel 1.

- 1.1. In het reglement wordt verstaan onder: —
- a. **akte**: de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; —
  - b. **appartementenrecht**: het appartementenrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid Burgerlijk Wetboek; —
  - c. **beheerder**: een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer; —
  - d. **bestuur**: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; —
  - e. **boekjaar**: het boekjaar van de vereniging; —
  - f. **eigenaar**: de gerechtigde tot een appartementenrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementenrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt; —
  - g. **gebruiker**: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek; —
  - h. **gemeenschap**: de in de splitsing betrokken goederen; —
  - i. **gemeenschappelijke gedeelten**: die gedeelten van het parkeerterrein en/of de grond die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; —
  - j. **gemeenschappelijke zaken**: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i; —
  - k. **grond**: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; —
  - l. **huishoudelijk reglement**: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement; —
  - m. **jaarrekening**: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting; —
  - n. **jaarverslag**: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; —
  - o. **parkeerterrein**: het parkeerterrein dat in de splitsing betrokken is; —
  - p. **privé gedeelte**: het gedeelte of de gedeelten van het parkeerterrein en/of de grond dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; —
  - q. **raad van commissarissen**: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel —

- 2:48 juncto artikel 5:135 Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
- r. **reglement:** het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars; \_\_\_\_\_
- s. **reservefonds:** het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
- t. **tekening:** de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
- u. **vereniging:** de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
- v. **vergadering:** de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
- w. **voorzitter:** de voorzitter van de vergadering. \_\_\_\_\_

## Artikel 2. \_\_\_\_\_

- 2.1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van dit reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid Burgerlijk Wetboek, 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 aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Het gebruik van een privé gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan zijn. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Voorts is de handel in en gebruik en teelt van hard- en soft drugs - waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen- verboden. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. \_\_\_\_\_
- 2.3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. \_\_\_\_\_
- 2.4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven. \_\_\_\_\_

## Artikel 3. \_\_\_\_\_

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

## Artikel 4. \_\_\_\_\_

- 4.1. 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 gemeenschappelijke \_\_\_\_\_

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

**Artikel 5.** \_\_\_\_\_

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

**Artikel 6.** \_\_\_\_\_

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

**Artikel 7.** \_\_\_\_\_

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

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

**Artikel 8.** \_\_\_\_\_

- 8.1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap voor gelijke delen, derhalve ieder voor het —  
één/éénhonderd zestiende (1/116<sup>e</sup>) aandeel, gerechtigd. \_\_\_\_\_
- 8.2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten —  
die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, met uitzondering evenwel van de —  
uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden —  
gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen —  
de eigenaars, voor zover niet aangewend tot herstel, zullen worden verdeeld naar rato —  
van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van elk appartementsrecht, zoals —  
vastgesteld conform het in artikel 15 tweede lid bepaalde. Indien de schadepeningen —  
niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 15 —  
zevende lid van toepassing. \_\_\_\_\_
- 8.3. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, —  
welke voor gemeenschappelijke rekening zijn, voor de in het eerste lid bedoelde —  
breukdelen. \_\_\_\_\_
- 8.4. Indien er twijfel bestaat over welke eigenaren welke kosten dienen te dragen, wordt —  
hierover beslist door de vergadering. \_\_\_\_\_
- 8.5. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling —  
van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar —

daarover werd overeengekomen.

**C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan**

**Artikel 9.**

- 9.1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan 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 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
  - c. de schulden en kosten van de vereniging;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. 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.
- 9.2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

**Artikel 10.**

- 10.1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien

schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven – tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het — bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De — bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid. —

- 10.2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren — betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een — gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit — meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet — het plan elke vijf jaar worden herzien. —
- 10.3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds — bestemmingsreserves worden gevormd. —
- 10.4. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering — gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. —
- 10.5. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en — één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na — machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. —
- 10.6. Voor de periode dat 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 eigenaar(s) is (zijn), is (zijn) dat (die) fonds(en)/juridische — entiteiten bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve — van het reservefonds te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de — vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de vergadering — wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het reservefonds. — Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het — reservefonds is (zijn) het (de) hiervoor bedoelde fonds(en)/juridische entiteiten verplicht — terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds voor zover toe te — rekenen aan die uitgaven, te voldoen. —
- Het (De) hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/juridische entiteiten is (zijn) verplicht de — eventuele financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van — de bijdragen aan het reservefonds worden vervangen door een borgtocht (gemis aan — rente-inkomsten en dergelijke) te vergoeden. —
- 10.7. Bij vervreemding van een appartementsrecht is (zijn) de hiervoor bedoeld(e) — fonds(en)/juridische entiteiten verplicht de achterstallige bijdragen aan het reservefonds, — verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen, te voldoen. —

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

##### **Artikel 11.** —

- 11.1. Jaarlijks legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat aangevangen of komende boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn —

onderscheiden: \_\_\_\_\_

- a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid; \_\_\_\_\_
- b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid; \_\_\_\_\_
- c. toevoegingen aan het reservefonds; en \_\_\_\_\_
- d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. \_\_\_\_\_

11.2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting – bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de — eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld — met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid. \_\_\_\_\_

11.3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1<sup>ste</sup>) maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12<sup>e</sup>) van het bedoelde aandeel — aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de — verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband — met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. \_\_\_\_\_ Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, — moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze — voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars — worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd, — tenzij de vergadering anders besluit. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 12.** \_\_\_\_\_

12.1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit — de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. — De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in — artikel 5:112 eerste lid onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het — boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid. \_\_\_\_\_

12.2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de — bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt — omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring — overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid Burgerlijk — Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering — verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. \_\_\_\_\_

12.3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve — bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel — 8 eerste en derde lid. \_\_\_\_\_

12.4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de — plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze — voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil 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 — een (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de — vergadering anders besluit. \_\_\_\_\_



- 12.5. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of \_\_\_\_\_ bedrijfstakingpensioenfondsen 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 eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in het eerste en \_\_\_\_\_ tweede lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van het (de) aan de (die) \_\_\_\_\_ fondsen/juridische entiteiten toebehorende appartementsrecht(en). \_\_\_\_\_

**Artikel 13.** \_\_\_\_\_

- 13.1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging – verschuldigde bedrag niet binnen twee (2) maanden 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 \_\_\_\_\_ Burgerlijk Wetboek, met een minimum van vijfentwintig euro (€ 25,00) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. – Artikel 41 is niet van toepassing. \_\_\_\_\_
- 13.2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden – na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn \_\_\_\_\_ schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 eerste en derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar \_\_\_\_\_ kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere \_\_\_\_\_ eigenaars op eerstgenoemde. \_\_\_\_\_
- 13.3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige – bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de \_\_\_\_\_ vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden. \_\_\_\_\_

**Artikel 14.** \_\_\_\_\_

- 14.1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn – die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien. \_\_\_\_\_
- 14.2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke \_\_\_\_\_ schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald. \_\_\_\_\_

**E. Verzekeringen** \_\_\_\_\_

**Artikel 15.** \_\_\_\_\_

- 15.1. Het bestuur zal het parkeerterrein verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal – tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan \_\_\_\_\_ voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd – zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de \_\_\_\_\_ wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. \_\_\_\_\_
- 15.2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de – brand-/opstalverzekering betreft minimaal moeten overeenstemmen met de \_\_\_\_\_ herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het parkeerterrein, welk bedrag –

vervolgens zal worden gesplitst in de verzekerde waarde van het privé-gedeelte van elk — appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vraag — of de totale verzekerde waarde overeenstemt met de herbouwkosten en de verdeling van de waarde over de privé gedeelten van de appartementsrechten alsmede de aandelen in — de gemeenschappelijke gedeelten nog accuraat is, zal periodiek gecontroleerd moeten — 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 parkeerterrein met aanhorigheden door de verzekeraar worden — beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar. Regels ter vaststelling van de verzekerde waarde van de privé-gedeelten van de appartementsrechten alsmede de aandelen in de — gemeenschappelijke gedeelten kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden — vastgesteld. —

- 15.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de — vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de — eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. —
- 15.4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als — bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan drie promille van de verzekerde waarde van het parkeerterrein te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade — krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening — ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de — eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de — wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek. —  
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een — eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of — de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. —
- 15.5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: —  
*"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in — appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. —  
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de — verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden — tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis — voortvloeiende rechten onverlet. —  
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering — de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen — overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde — lid Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan — de eigenaar geschieden aan de maatschappij. —  
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro*

(€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van —  
eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen —  
van de vergadering. \_\_\_\_\_

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover  
alle belanghebbenden volledig zijn gekweten". \_\_\_\_\_

- 15.6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in —  
artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk —  
Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar —  
toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, voor zover het bepaalde in het —  
vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van —  
degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.  
Uitkering van de schadepeningen geschiedt, voorzover niet aangewend tot herstel, naar  
ratio van de verzekerde waarde van het privé-gedeelte van elk appartementsrecht. \_\_\_\_\_
- 15.7. 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. \_\_\_\_\_
- 15.8. 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 Burgerlijk Wetboek is het —  
bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is —  
verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in  
kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan —  
komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar. \_\_\_\_\_
- 15.9. 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 parkeerterrein, 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 de \_\_\_\_\_  
gemeenschappelijke zaken \_\_\_\_\_**

**Artikel 16. \_\_\_\_\_**

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

**Artikel 17. \_\_\_\_\_**

- 17.1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder —  
meer gerekend, voor zover aanwezig: \_\_\_\_\_

- a. de grond, de rijbanen, opstelplaatsen, voetpaden, de slagbomen, beton- en gazonbanden/stootbanden, beugels en/of palen, de belijningen en overige verkeersaanduidingen, het hek- en traliwerk aan de kadewand en de keermuur met banken, de afwerkklagen van de vloeren ook voor zover aanwezig binnen op een privé gedeelte;
  - b. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
  - c. de leidingen voor:
    - de afvoer van vuil- en hemelwater en het rioleringsstelsel tot aan de gemeentelijke riolering;
    - het transport van elektriciteit;
  - d. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
    - de slagbomen;
    - het toegangs(controle)systeem;
    - het hek- en traliwerk;
    - de algemene beveiliging;
    - de gemeenschappelijke (straat)verlichting;
    - die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
  - e. de groenvoorzieningen, straatmeubilair (banken, prullenbakken), brandkranen, de lichtmasten; en
  - f. de overige collectieve voorzieningen.
- 17.2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. @een beugel of paal met toebehoren op casu quo in een opstelplaats, indien en voorzover door en voor rekening en risico van de eigenaar zelfstandig (of in diens opdracht) aangebracht@; en
  - b. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
- 17.3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
- 17.4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

**Artikel 18.**

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

**Artikel 19.**

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde

installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken. —

**Artikel 20.** —

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. —

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

**Artikel 21.** —

21.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. —

21.2. De vergadering kan tot de in het eerste lid genoemde handelingen toestemming verlenen.

21.3. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder de rijstroken en vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren. —  
Het deponeren en opslaan van huisvuil op de gemeenschappelijke gedeelten en de privé gedeelten is niet toegestaan. —

21.5. De afvoer van vuilnis en dergelijke van de appartementsrechten zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van de daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de ondergrondse vuilcontainers of andere voorzieningen die zich daartoe in de openbare ruimte bevinden, overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. —

**Artikel 22.** —

22.1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. —

Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen. —

22.2. Het zichtbaar aanbrengen in of op het parkeerterrein van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, alarmstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement met inachtneming van de aldan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen. —

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

22.3. De eigenaars hebben toestemming nodig van het bestuur of de vergadering voor het plaatsen van laadpalen ten behoeve van het opladen van op electriciteit rijdende voertuigen en het doen aansluiten van die laadpalen op het openbare elektriciteitsnetwerk. —

De vergadering kan ter zake van de plaatsing en aansluiting voorschriften opnemen in een

huishoudelijk reglement.

**Artikel 23.**

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk van het parkeerterrein gewijzigd zou worden.

**Artikel 24.**

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

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

**Artikel 25.**

25.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.

De bestemming van elk van de privé gedeelten is: **parkeerplaats voor motorvoertuigen**. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden, waaronder dat de verleende toestemming weer kan worden ingetrokken. Niet toegestaan is de opslag en/of stalling van caravans, aanhangwagens, boten, trailers en vergelijkbare voertuigen op de parkeerplaatsen alsmede is het niet toegestaan om op de parkeerplaatsen (of op het bijbehorende parkeerterrein) reparaties (waaronder begrepen olie verversen) aan de voertuigen uit te voeren, anders dan kleine direct noodzakelijke reparaties.

25.2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.

25.3. Het onderhoud van de privé gedeelten van de appartementsrechten met bestemming parkeerplaats zal krachtens besluit van de vergadering worden uitgevoerd in opdracht van en door een daartoe door de hierna op te richten vereniging van eigenaars aan te wijzen derde.

**Artikel 26.**

Het bepaalde in artikel 26 van het modelreglement is in deze splitsing niet van toepassing.

**Artikel 27.**

27.1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

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

27.1. Het bepaalde in artikel 27.1 ziet niet op de in een voertuig aanwezige brandstof waarop het voertuig rijdt, zulks mits het een normaal gebruikelijke hoeveelheid betreft.

**Artikel 28.**

- 28.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te (doen) ————— onderhouden en schoon te houden en daarbij de belangen van de andere eigenaars in ————— acht te nemen. —————
- 28.2. 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 zaken zich op zijn privé gedeelte bevinden en dient er voor zorg te dragen ————— dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich op zijn ————— privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. —————
- 28.3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur ————— noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn ————— toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, ————— wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging ————— vergoed. —————
- 28.4. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de ————— vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. —————
- 28.5. Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken is verboden. —————

@KEUZE

- 28.6. De eigenaars en gebruikers dienen te gedogen dat eventuele ruimten, waarin zich ————— transformatoren en installaties bevinden, worden gebruikt door (de werknemers en ————— hulppersonen van het/de) betreffende nutsbedrijf(f)(ven) overeenkomstig (een) door het bestuur te sluiten huur- of gebruiksovereenkomst(en) met dat/die nutsbedrijf(f)(ven) ————— en/of - indien een goederenrechtelijk genotsrecht wordt gevestigd voor bedoelde ————— installaties – overeenkomstig de voorwaarden voor dit recht.

#### **Artikel 29.** —————

- 29.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 – eerste lid te gedogen, ook die indien en voorzover deze later met toestemming of ————— krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht. —————

@KEUZE

- 29.2. 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 17 lid 2 te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de privé-gedeelten van de ————— eigenaren aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens artikel 17 lid 2. Deze ————— verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen. —————

@EINDE KEUZE

- 29.3. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen, dat ————— gebruik wordt gemaakt van hun privé-gedeelten teneinde te kunnen vluchten over de zich op het parkeerterrein bevindende vluchtroutes. —————

#### **Artikel 30.** —————

- 30.1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
- 30.2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 30.3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 30.4. 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 31.**

Het bepaalde in artikel 31 van het modelreglement is in deze splitsing niet van toepassing.

**Artikel 32.**

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25 en 27 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

**Artikel 33.**

Het in de artikelen 27 tot en met 30 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

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

**Artikel 34.**

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

34.2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon het privé gedeelte in gebruik te laten nemen.

34.3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

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

**Artikel 35.**

35.1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of



gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik — wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan — het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor — akkoord is ondertekend. —

- 35.2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de — overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. —
- 35.3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op — besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk — vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid Burgerlijk Wetboek is — van toepassing. —
- 35.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers — ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van — artikel 5:128 tweede lid Burgerlijk Wetboek anders beslist. —
- 35.5. De eigenaar van het betreffende appartementsrecht zal de gebruiker van iedere — aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, — alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de — hoogte stellen. —
- 35.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de — eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor — de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker — kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar — verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden — voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. —
- 35.7. Voor de periode dat 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 eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in het eerste en — tweede lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van het (de) aan de (die) — fondsen/juridische entiteiten toebehorende appartementsrecht(en). —

#### **Artikel 36.** —

- 36.1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als — borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde — ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. Indien het bestuur — van vorenbedoelde bevoegdheid gebruik maakt, zal zij dit per aangetekende brief aan de — gebruiker mededelen. —
- 36.2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken — eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het — bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid — bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde — van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een — bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het — desbetreffende privé gedeelte. —

- 36.3. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of \_\_\_\_\_ bedrijfstakingpensioenfondsen 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 eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in het eerste en \_\_\_\_\_ tweede lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van het (de) aan de (die) \_\_\_\_\_ fondsen/juridische entiteiten toebehorende appartementsrecht(en). \_\_\_\_\_

**Artikel 37.** \_\_\_\_\_

- 37.1. Een eigenaar, anders dan genoemd in artikel 35 zevende lid en artikel 36 derde lid, is \_\_\_\_\_ verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet gebruikt wordt door iemand \_\_\_\_\_ die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft. \_\_\_\_\_
- 37.2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of \_\_\_\_\_ zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte in \_\_\_\_\_ gebruik heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de \_\_\_\_\_ eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke \_\_\_\_\_ gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. \_\_\_\_\_
- 37.3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte in gebruik heeft, neemt het bestuur \_\_\_\_\_ tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé \_\_\_\_\_ gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. \_\_\_\_\_ Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming \_\_\_\_\_ heeft aangemaand. \_\_\_\_\_
- Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten \_\_\_\_\_ en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. \_\_\_\_\_

**Artikel 38.** \_\_\_\_\_

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

**J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte** \_\_\_\_\_

**Artikel 39.** \_\_\_\_\_

- 39.1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: \_\_\_\_\_
- a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele \_\_\_\_\_ regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek of besluiten van de \_\_\_\_\_ vergadering niet nakomt of overtreedt; \_\_\_\_\_
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of \_\_\_\_\_ gebruikers; \_\_\_\_\_
  - c. door zijn aanwezigheid op het parkeerterrein aanleiding geeft tot ernstige \_\_\_\_\_ verstoring van de rust op het parkeerterrein dan wel de daaraan grenzende \_\_\_\_\_ woongebouwen; \_\_\_\_\_
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; \_\_\_\_\_
- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze \_\_\_\_\_ waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de \_\_\_\_\_ vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. \_\_\_\_\_
- 39.2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of \_\_\_\_\_ worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik \_\_\_\_\_ van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de \_\_\_\_\_

- gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het gebruik laat onverlet dat de desbetreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het eventuele huishoudelijk reglement dient na te leven. ———
- 39.3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. ———
- 39.4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid. ———
- 39.5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. ———
- 39.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een (1) maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. ———
- 39.7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. 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. ———
- 39.8. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. ———

#### **K. Overdracht van een appartementsrecht** ———

##### **Artikel 40.** ———

- 40.1. Een appartementsrecht kan, zulks met inachtneming van het hierna in dit Artikel 40 leden 2 tot en met 5 bepaalde, worden overgedragen. Onder "overdracht" valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. "Eigenaar" omvat in deze bepaling tevens de rechthebbende tot een recht van vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, recht van erfpacht of recht van opstal. ———
- Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar. ———
- 40.2. De eigenaar van een of meer appartementsrechten bestemd tot parkeerplaats, hierna in dit artikel aan te duiden als: "parkeerplaats(en)", die tevens eigenaar is van een of meer —

woningen in het gebouw, hierna aan te duiden als: "woning(en)" is - zo lang hij eigenaar is van een of meer woning(en) - slechts binnen de grenzen van het bepaalde in het derde lid van dit artikel bevoegd om een parkeerplaats afzonderlijk van een woning over te dragen.

- 40.3. 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 eigenaren 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 eigenaren 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 eigenaren die overeenkomstig het sub d \_\_\_\_\_ bepaalde hebben gereflecteerd schriftelijk door aan de eigenaar van de \_\_\_\_\_ aangeboden parkeerplaatsen; \_\_\_\_\_
  - f. reflecteren de eigenaren 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 eigenaren 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 eigenaren 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 eigenaren 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 eigenaren 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 aanbiedingsregeling kan nader worden uitgewerkt in een door het bestuur \_\_\_\_\_ goed te keuren reglement. \_\_\_\_\_

- 40.4. Leidt overdracht 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 het derde lid ————— bepaalde. —————
- 40.5. Indien een eigenaar van een of meer parkeerplaatsen in strijd handelt met het in het ————— tweede, derde en vierde lid bepaalde, verbeurt hij voor iedere betreffende parkeerplaats die zonder een woning is overgedragen aan de vereniging een direct opeisbare boete ter ————— grootte van vijftigduizend 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. —————
- 40.6. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door ————— de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor ————— diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald. —————
- 40.7. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of ————— beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. ————— Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de ————— mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt. —————
- 40.8. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de ter zake het overgedragen ————— appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die ————— voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar ————— opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk ————— aansprakelijk. —————
- 40.9. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve ————— bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in ————— artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij ————— eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake andere ————— rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. —————
- 40.10. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op ————— naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. —————
- 40.11. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid ————— bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen. —————
- 40.12. Indien de vereniging ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. —————
- 40.13. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter ————— dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. —————

## **L. Overtredingen** —————

### **Artikel 41.** —————

- 41.1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, ————— van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. —————

- 41.2. Indien de betrokkene binnen twee (2) maanden geen gevolg geeft aan de waarschuwing — kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag — dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor — elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere — maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. De — eenmalige boete als bedoeld in de vorige zin wordt voor het eerst vastgesteld op — tweehonderd vijftig euro (€ 250,00).
- 41.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging en zullen aan het reservefonds worden toegevoegd.
- 41.4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid, met — uitzondering van de laatste zin, van toepassing.
- 41.5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een — eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

**Artikel 42.**

- 42.1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste — lid sub e Burgerlijk Wetboek. De vereniging draagt de naam: "**Vereniging van Eigenaars — @Parkeerterrein @ te Ridderkerk**" en is gevestigd te Ridderkerk. — De vereniging kan voorts handelen onder de naam: **@ "V.v.E Parkeerterrein @"**.
- 42.2. De statuten maken deel uit van het reglement.
- 42.3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het parkeerterrein en de grond en het — behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
- 42.4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander — registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor — (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan — wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat — appartementsrecht/registergoed.
- 42.5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het parkeerterrein en de — grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 42.6. Het bestuur zal er voor zorg dragen dat de vereniging wordt ingeschreven in het — handelsregister van de Kamer van Koophandel.

**Artikel 43.**

- 43.1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars — verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
- 43.2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een — rekening ten name van de vereniging.
- 43.3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening — ten name van de vereniging.
- 43.4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke — belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde — bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, — risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

**Artikel 44.**

Het boekjaar is het kalenderjaar. Het eerste boekjaar loopt vanaf heden tot en met eenendertig december van het lopende kalenderjaar.

II. De vergadering**Artikel 45.**

- 45.1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het parkeerterrein.
- 45.2. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
- 45.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
- 45.4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
- 45.5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars 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.
- 45.6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 45.7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
- 45.8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
- 45.9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

**Artikel 46.**

- 46.1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden

ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde —  
of de eerstvolgende vergadering. —————

46.2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen zes (6) ———  
weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe. —————

46.3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. —————

**Artikel 47.** —————

47.1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of —  
bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van —  
het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, —  
tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. —————

47.2. Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht bedraagt ———  
éénhonderd zestien (116). —————

Het aantal stemmen dat iedere appartementseigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de ———  
teller van het breukdeel waartoe zijn appartementsrecht in de gemeenschap is —————  
gerechtigd. —————

@KEUZE

Voor de periode dat een professionele beleggingsinstelling of bedrijfstakpensioenfonds in  
de zin van de Pensioenwet en/of vut-fonds (en/of spaarfonds) in de zin van het Besluit —  
fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een juridische entiteit ———  
waarin uitsluitend een dergelijk fonds participeert eigenaar is van negenenvijftig (59) of —  
méér appartementsrechten, geldt dat deze eigenaar niet meer dan de helft van het totaal  
aantal stemmen kan uitbrengen ter zake waarvan alle andere eigenaars tegen dan wel —  
vóór het betreffende voorstel hebben gestemd of zich van stemming hebben onthouden.  
Artikel 52.6. is van overeenkomstige toepassing. —————

@EINDE KEUZE

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

**Artikel 48.** —————

48.1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht —  
in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een ———  
derde, daartoe schriftelijk aangewezen. —————

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

**Artikel 49.** —————

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan  
niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het —  
stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel —  
47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden. ———  
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een —



accountant die ter vergadering het woord mag voeren. \_\_\_\_\_

**Artikel 50.** \_\_\_\_\_

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

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

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

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden — herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft — welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit — laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in — aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste — stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen — staken het lot beslist. \_\_\_\_\_

50.3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars — schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen. \_\_\_\_\_

**Artikel 51.** \_\_\_\_\_

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de onderhavige splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 60. \_\_\_\_\_

**Artikel 52.** \_\_\_\_\_

52.1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de — gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur — toekomt. \_\_\_\_\_

De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de — daar genoemde wijze van besluitvorming. \_\_\_\_\_

52.2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de — gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel — 56 tweede lid. \_\_\_\_\_

Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde — begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. \_\_\_\_\_

52.3. De vergadering beslist over de kleur van het verfwerk hetwelk moet geschieden aan de — gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Deze kleuren kunnen in

- een huishoudelijk reglement worden vastgesteld. \_\_\_\_\_
- 52.4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering – van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan – worden. \_\_\_\_\_
- Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. \_\_\_\_\_
- 52.5. Besluiten door de vergadering tot: \_\_\_\_\_
- a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud – vallende uitgaven; \_\_\_\_\_
  - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; \_\_\_\_\_
  - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; \_\_\_\_\_
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van – het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars \_\_\_\_\_ tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal – stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van \_\_\_\_\_ overeenkomstige toepassing. \_\_\_\_\_
- In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. \_\_\_\_\_
- 52.6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering \_\_\_\_\_ worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na – de eerste. \_\_\_\_\_
- In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende – vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal – over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen – worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden – uitgebracht. \_\_\_\_\_
- 52.7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage \_\_\_\_\_ bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering – benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. \_\_\_\_\_
- 52.8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of – voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van – bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te – beschouwen. \_\_\_\_\_
- 52.9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke \_\_\_\_\_ verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het \_\_\_\_\_ bepaalde in artikel 8 derde lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden \_\_\_\_\_ opgenomen in het huishoudelijk reglement. \_\_\_\_\_
- III. Het bestuur \_\_\_\_\_
- Artikel 53.** \_\_\_\_\_
- 53.1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met – inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. \_\_\_\_\_
- Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een \_\_\_\_\_

- voorzitter, een secretaris en een penningmeester. \_\_\_\_\_
- 53.2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de —  
kadastrale registers. \_\_\_\_\_
- 53.3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen  
te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. \_\_\_\_\_  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging —  
voorzien. \_\_\_\_\_
- 53.4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het —  
bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen —  
van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan —  
nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. \_\_\_\_\_
- 53.5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten  
in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van \_\_\_\_\_  
vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het —  
geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen —  
bedrag te boven gaande. Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft  
vastgesteld bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5000,00). \_\_\_\_\_  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het —  
nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. \_\_\_\_\_
- 53.6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur —  
hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor —  
het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te —  
stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. Voor zolang —  
de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit bedrag —  
vijfduizend euro (€ 5000,00). \_\_\_\_\_
- 53.7. Het bestuur vergadert tenminste één (1) maal per jaar en voorts zo dikwijls een —  
bestuurder dat wenst. \_\_\_\_\_
- 53.8. 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 stem toe; \_\_\_\_\_
  - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid —  
van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders —  
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste  
lid is van toepassing; \_\_\_\_\_
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle —  
bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte —  
termijn heeft plaatsgevonden; \_\_\_\_\_
  - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders —  
schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. \_\_\_\_\_
- 53.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij —  
aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, —  
anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn —  
echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect —

een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden —  
kwijtgescholden. —————

53.10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. —————

53.11. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende —  
de administratie van het p en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht ———  
verlangen en hem op zijn verzoek tegen vergoeding van de kosten inzage te verstrekken —  
van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en ———  
bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het —————  
telefoonnummer van het bestuur. —————

**Artikel 54.** —————

54.1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. —————

54.2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en ———  
overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de ———  
overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur ———  
kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. —————

54.3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 vijfde lid en na ontvangst van de verklaring als —  
bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. —————

54.4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris ———  
daartoe op grond van artikel 5:122 vijfde lid Burgerlijk Wetboek een verzoek indient. ———

**Artikel 55.** —————

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

**Artikel 56.** —————

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

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

IV. Raad van commissarissen en commissies —————

**Artikel 57.** —————

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

57.2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. ———  
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. —————  
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een ———  
voorzitter en een secretaris. —————

57.3. 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. —————

- 57.4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. \_\_\_\_\_  
 Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van –  
 bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de \_\_\_\_\_  
 vereniging. \_\_\_\_\_
- 57.5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement \_\_\_\_\_  
 omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het –  
 beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. \_\_\_\_\_  
 Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit  
 wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt. \_\_\_\_\_
- 57.6. 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. \_\_\_\_\_
- 57.7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls  
 de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. \_\_\_\_\_  
 De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te \_\_\_\_\_  
 zijn. \_\_\_\_\_
- 57.8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende: \_\_\_\_\_
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf  
 (5) dagen; \_\_\_\_\_
  - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe; \_\_\_\_\_
  - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van \_\_\_\_\_  
 stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen \_\_\_\_\_  
 aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste  
 lid is van toepassing; \_\_\_\_\_
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle \_\_\_\_\_  
 commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte  
 termijn heeft plaatsgevonden; \_\_\_\_\_
  - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle \_\_\_\_\_  
 commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. \_\_\_\_\_
- 57.9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen \_\_\_\_\_  
 gemaakt. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 58.** \_\_\_\_\_

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

#### **N. Huishoudelijk Reglement** \_\_\_\_\_

#### **Artikel 59.** \_\_\_\_\_

- 59.1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende – onderwerpen: \_\_\_\_\_
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke \_\_\_\_\_ gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; \_\_\_\_\_
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten; \_\_\_\_\_
  - c. de orde van de vergadering; \_\_\_\_\_
  - d. de instructie aan het bestuur; \_\_\_\_\_
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en — commissies; \_\_\_\_\_
  - f. het behandelen van klachten; \_\_\_\_\_
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; \_\_\_\_\_
  - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; \_\_\_\_\_
  - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft: — alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. \_\_\_\_\_
- 59.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk — reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. \_\_\_\_\_
- 59.3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement — worden voor niet geschreven gehouden. \_\_\_\_\_
- 59.4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, — gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in — artikel 52 vijfde lid. \_\_\_\_\_
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van \_\_\_\_\_ overeenkomstige toepassing. \_\_\_\_\_
- 59.5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot — verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. \_\_\_\_\_
- 59.6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te — publiceren in de openbare registers. \_\_\_\_\_
- O. Wijziging van de onderhavige splitsing in appartementsrechten** \_\_\_\_\_
- Artikel 60.** \_\_\_\_\_
- 60.1. Wijziging van de onderhavige splitsing in appartementsrechten kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te — werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een — rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel — 5:140 Burgerlijk Wetboek. \_\_\_\_\_
- 60.2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de onderhavige — splitsing in appartementsrechten ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt — krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste — vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
- 60.3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de onderhavige splitsing in appartementsrechten zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging — bij de oproeping dient te worden gevoegd. \_\_\_\_\_
- 60.4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing. \_\_\_\_\_

- 60.5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de onderhavige splitsing in —————  
 appartementsrechten heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a —  
 Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. —————
- 60.6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, —  
 welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit —  
 door de vergadering is genomen. —————
- 60.7. Een wijziging van de onderhavige splitsing in appartementsrechten behoeft de —————  
 toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen —  
 die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement —  
 betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken,  
 van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een —————  
 erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort. —————
- 60.8. Een wijziging van de onderhavige splitsing in appartementsrechten kan uitsluitend —————  
 geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd —  
 op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet —  
 worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden —  
 vernietigd. —————

**P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging** —————

**Artikel 61.** —————

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

**Q. Geschillenbeslechting** —————

**Artikel 62.** —————

- 62.1. Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de  
 vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan —  
 een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of —  
 bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation. —————
- 62.2. Van een geschil is sprake indien een eigenaar van een privé gedeelte zulks schriftelijk —  
 meedeelt aan de overige eigenaars. —————

**R. Index** —————

**Artikel 63.** —————

- 63.1. Alle bedragen vermeld in dit reglement en de door de vergadering vastgestelde bedragen,  
 met uitzondering van het in artikel 15 vijfde lid bedoelde bedrag, zullen telkens jaarlijks —  
 zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het —  
 door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen "CBS", te —  
 publiceren consumentenprijsindex- alle huishoudens, op basis van tweeduizend zes is —  
 honderd (2006=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens —  
 bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller  
 wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de  
 maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van publicatie  
 – voor de laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wèl is —  
 geschied, en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd  
 voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. —————

Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex- alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS. Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

## **S. Overgangsbepalingen**

### **Artikel 64.**

- 64.1. De vergadering en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het parkeerterrein, behoudens het hierna in lid 2 bepaalde.
- 64.2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel tenminste twee/derde van de appartementsrechten door de Eigenaar aan derden is geleverd.
- 64.3. De ingangsdatum van de eerste betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage (het gehele maandbedrag) wordt vastgesteld door de vergadering.
- 64.4. Tot voorzitter als bedoeld in artikel 45 lid 5 wordt bij deze Van Wijnen benoemd voor de periode tot en met de eerste vergadering. In de eerste vergadering wordt een voorzitter al dan niet uit de eigenaars benoemd.
- 64.5. Met ingang van heden zal het bestuur bestaan uit één bestuurder. Bij deze wordt Van Wijnen aangewezen als eerste bestuurder. In de eerste vergadering zal een nieuw bestuur worden gevormd.
- 64.6. Elke appartementseigenaar dient in de akte van levering waarbij een appartementsrecht door hem/haar wordt verkregen dan wel in een separate notariële akte onherroepelijk volmacht te verlenen aan het bestuur van de vereniging van eigenaars of aan een door het bestuur aan te wijzen gemachtigde om het onderhavige reglement en/of de tekening aan te passen of te wijzigen aan de feitelijke bouwkundige situatie zoals die na voltooiing van de bouw eventueel mocht blijken te bestaan in afwijking van deze akte of van de tekening. Deze volmacht vervalt na verloop van twee jaren nadat de laatste parkeerplaats is opgeleverd. Wijziging van het reglement krachtens de volmacht is slechts mogelijk als deze tot gevolg heeft dat eigenaren die in dezelfde positie verkeren gelijk worden behandeld. Het is aan de exclusieve competentie van de notaris voorbehouden om te beoordelen of in een bepaald geval al dan niet van bedoelde volmachten gebruik kan en mag worden gemaakt.
- 64.7. Eventuele bepalingen in het reglement ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering en/of het bestuur zijn niet van toepassing op de eerste gebruiker.

## **T. Aanvullende bepalingen**

### **Artikel 65.**

- 65.1. In aanvulling op het in artikel 40 leden 2 en 3 bepaalde zal in de akte van levering waarin –



een appartementsrecht met de bestemming parkeerplaats aan de nieuwe eigenaar — geleverd zal worden, de verplichting worden opgenomen de appartementsrechten met de bestemming wonen en berging welke in een afzonderlijke splitsing zijn betrokken niet — afzonderlijk van de parkeerplaats te vervreemden. Vermeld verbod zal tezamen met een — instandhoudings- en bestemmingsverplichting aan de nieuwe eigenaar worden opgelegd — als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. —

65.2. Om zorg te dragen dat de vereniging over geldmiddelen kan beschikken ter bestrijding — van de door de vereniging te maken kosten ter zake van de eerste vergadering en de — voorbereidingskosten te maken voor de totstandkoming van de overeenkomst met de — administratief beheerder, kan de nieuwe eigenaar van appartementsrechten door de — bestuurder verplicht worden om bij de overdracht van het Appartementsrecht een bedrag van @ te voldoen als voorschot op de verenigingsbijdrage, welk bedrag op een rekening — ten name van de vereniging gestort zal worden. —

Dit bedrag vormt het startkapitaal voor de vereniging en zal niet met de nieuwe eigenaar — van appartementsrechten worden verrekend, ongeacht de datum van oplevering van het — privé-gedeelte aan de nieuwe eigenaar van appartementsrechten. —

Bij de levering door de eigenaar van appartementsrechten aan de nieuwe eigenaar zal de nieuwe eigenaar een bedrag ad @ voldoen als voorschot op de verenigingsbijdrage. Het — betreffende bedrag dient door de nieuwe eigenaar bij de levering van de — appartementsrechten te worden voldaan en zal bij de notaris in depot gestort worden tot het moment dat de vereniging van eigenaars over een bankrekening beschikt. —

## **U Slotbepalingen**

### **Artikel 67.**

67.1. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, wordt beslist door de vergadering. —

67.2. Onderhavige akte wordt beheerst door het Nederlands recht. —

67.3. Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet mogelijk. —

*Einde reglement* —

### **KETTINGBEDING**

Het bepaalde in @ artikel 40 tweede en derde lid @ artikel 40 tweede tot en met vijfde lid van — het 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 @, sectie @, complexaanduiding @, appartementsindices @ tot en met @, in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in artikel 40 — @tweede tot en met vijfde @ lid alsmede van onderhavig artikel, zodanig dat iedere nieuwe — gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. —

Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting @ verplichtingen [INGEVAL VAN — MEERDERE KETTINGBEDINGEN] @ 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 verwezen naar hetgeen voorkomt in:

1. vermelde titel van aankomst (deel @, nummer @), waarin het volgende woordelijk voorkomt:

**ERFDIENSTBAARHEDEN**

Voor bekende erfdienstbaarheden en opstalrechten die er met betrekking tot de perceelnummers 2618 en 2619 bestaan, wordt verwezen naar:

1. een akte, op zevenentwintig april negentienhonderd negenenzeventig verleden voor J.M. Maris, destijds notaris te Ridderkerk, waarvan een afschrift is overgeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op diezelfde dag in deel 6320 nummer 73. Bedoelde bepalingen luiden woordelijk als volgt:

“ 12.f. Zowel aan de gemeente Dordrecht, als aan De Groot en Van Vliet wordt door het waterschap uitweg verleend naar de Ringdijk en omgekeerd, welke recht van uitweg wordt gevestigd bij wijze van erfdienstbaarheid ten behoeve van de aan de gemeente Dordrecht in eigendom toebehorende gedeelten van de voormelde kadastrale percelen sectie B nummers 1000 en 1002 en de aan De Groot en Van Vliet in eigendom toebehorende kadastrale percelen sectie B nummer 1044 en 1047 gedeeltelijk en ten laste van het aan het waterschap in eigendom verblijvende gedeelte van meergemeld kadastraal perceel sectie A nummer 3324 en welke erfdienstbaarheid - voor zoveel nodig - tevens wordt gevestigd ten behoeve en ten laste van het door de gemeente Dordrecht verkregen gedeelte van meergemeld kadastraal perceel sectie B nummer 1047 en het door De Groot en Van Vliet verkregen gedeelte van dat kadastrale perceel B 1047 en van het kadastrale perceel sectie A nummer 3324, over en weer.”

Het in dit citaat gemelde perceelnummer 1044 is een gedeelte van de huidige kadastrale perceelnummers 2618 en 2619.

2. een akte, op tien januari achttienhonderd achtennegentig verleden voor F.H. baron d'Aulnis de Bourouill, destijds notaris te Ridderkerk, overgeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Dordrecht (thans Rotterdam) op achttien januari achttienhonderd achtennegentig in deel 506 nummer 75. Bedoelde bepalingen luiden woordelijk als volgt:

“ I. Ten behoeve van het kadastrale perceel sectie A nummer 3283, groot een en vijftig aren, dertig centiaren, gelegen te Slikkerveer gemeente Ridderkerk, de koperesse in eigendom toebehorende en voormelde kadastrale percelen sectie A nummers 3286, 3287 en 3289 en ten laste van de kadastrale percelen, sectie A, nummers 3285, groot zeven aren twee en veertig centiaren en 3288, groot eenare drie centiaren, beiden gelegen te Slikkerveer, gemeente Ridderkerk, den verkoper in eigendom toebehorende en aan deze kadastrale percelen belend, het recht van weg, voorzoover dit recht niet

reeds voorheen is gevestigd. \_\_\_\_\_

II. Ten behoeve van voormelde kadastrale perceelen sectie A, nummers 3283, 3286, 3287 en 3289, en ten laste van voormelde kadastrale perceelen sectie A, nummers 3285 en 3288, het recht om vanuit de heersende erven in door op of over de lijdende erven te leggen, te plaatsen en te hebben buizen, rioolen, – kabels, rails en verdere werktuigen dienstig en noodig voor het afvoeren van – water en stoom en het vervoer van goederen.” \_\_\_\_\_

De hiervoor in dit citaat vermelde perceelnummers 3286 en 3289 zijn de huidige — kadastrale perceelnummers 2618 en 2619.” \_\_\_\_\_

3. een akte, op drie april tweeduizend en drie verleden voor mr. Constantijn Frans — Wery, notaris te Dordrecht, ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst — voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven april — tweeduizend en drie in deel 40114 nummer 98, waarin ten behoeve van N.V. Eneco – werden gevestigd: \_\_\_\_\_

” II. VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL \_\_\_\_\_

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst tot het vestigen van rechten van opstal vestigt de eigenaar ten behoeve van de opstalhouder, gelijk de — opstalhouder van de eigenaar aanvaardt: \_\_\_\_\_

a. het recht van opstal ten behoeve van het plaatsen, het in eigendom — hebben, onderhouden, vervangen en zonodig verwijderen van een — transformatorstation met eventueel bijbehoren op een perceel grond — gelegen op het bedrijventerrein De Schans te Ridderkerk, uitmakende — dat gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie B nummers 2460 en 2461, ter grootte van ongeveer twintig — centiare, zoals met enkelarcering is aangegeven op aangehechte en — door de comparanten gewaarmerkte tekening nummer 3.4708-GT de — dato negen oktober negentienhonderdzesennegentig, hierna te — noemen: "de onroerende zaak"; \_\_\_\_\_

b. het recht van opstal ten behoeve van het leggen, hebben, onderhouden en weer wegnemen van kabels van de openbare weg genaamd "De — Schans" naar het sub a. gemelde transformatorstation in een strook — grond ter breedte van twee meter en ter lengte van ongeveer zestien — meter, deel uitmakende van voormelde percelen kadastraal bekend — gemeente Ridderkerk, sectie B nummers 2460 en 2461, van welke — strook grond de hartlijn met een onderbroken streep is aangegeven op de sub a. gemelde tekening, hierna te noemen: "de kabelstrook". \_\_\_\_\_

III. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID \_\_\_\_\_

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst vestigt de eigenaar voorts ten — behoeve van de opstalhouder, gelijk de opstalhouder van de eigenaar — aanvaardt: \_\_\_\_\_

de erfdiensbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar het — sub II.a. gemelde perceelsgedeelte als heersend erf en ten laste van dat gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, — sectie B nummers 2460 en 2461, als dienend erf, zoals met \_\_\_\_\_

*kruisarcering is aangegeven op gemelde aangehechte tekening. —*  
*Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat van kracht —*  
*zijn: —*

*De Algemene Voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht (A.V.Z.), versie juni negentienhonderdvijfennegentig, van welke algemene voorwaarden een exemplaar aan deze akte is gehecht, alsmede de navolgende —*

**IV. BEPALINGEN EN BEDINGEN —**

1. *het recht van opstal wordt om niet verleend. —*
  2.
    - a. *De artikelen 2.5 en 3.4 van de A.V.Z. zijn alleen van toepassing —*  
*voor zover de rechten zoals gevestigd bij deze overeenkomst niet*  
*worden belemmerd. —*
    - b. *In afwijking van het gestelde in artikel 3.4 van de A.V.Z. bedraagt*  
*de breedte van de kabelstrook één (1) meter aan weerszijden van*  
*de hartlijn van de kabels. —*
  3. *Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van bedoelde werken —*  
*zal worden vergoed overeenkomstig de daaromtrent in de A.V.Z. —*  
*gestelde regels. —*
  4. *De opstalhouder zal de onroerende zaak en het daarop gestichte, —*  
*inclusief de eventueel aanwezige verhardingen en beplantingen, in —*  
*goede staat onderhouden. —*
  5. *Alle baten en lasten die op voormelde onroerende zaak rusten komen, —*  
*vanaf vijf februari negentienhonderdzevenennegentig, ten behoeve en —*  
*ten laste van de opstalhouder."'' —*
2. een akte van levering op zeventien april tweeduizend verleden voor Mr T.A.M. Jansen, —  
destijds notaris te Ridderkerk, waarvan op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven in —  
de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam in register —  
Hypotheken 4 deel 20029 nummer 10, waarin het volgende woordelijk voorkomt: —  
**"V. VESTIGING OPSTALRECHT "OM NIET"** —  
*Bij genoemde koopovereenkomst zijn verkoper en koper voorts overeengekomen dat door*  
*verkoper - hierna ook te noemen "eigenaar" - "om niet" op een ander gedeelte van het —*  
*perceel gemeente Ridderkerk sectie B nummer 2385 een opstalrecht gevestigd zal worden*  
*ten behoeve van koper - hierna ook te noemen "de gemeente". —*  
*De kosten inzake de vestiging van dit opstalrecht zijn voor rekening van de gemeente. —*
1. *Eigenaar vestigt bij deze een OPSTALRECHT ten behoeve van de gemeente op een —*  
*gedeelte van het gemelde perceel kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie*  
*B nummer 2385 en wél op dat gedeelte dat is gelegen binnen een afstand van één —*  
*meter aan weerszijden van het midden van elk van de twee in gemeld perceel —*  
*liggende rioleringsbuizen. —*  
*De rioleringsbuizen liggen op een afstand van één meter en vijftig centimeter —*  
*evenwijdig aan elkaar. Het midden van de afstand tussen beide rioleringsbuizen is - -*  
*door middel van een onderbroken lijn - schetsmatig aangegeven op de hiervoor —*  
*gemelde tekening nummer 108A465. —*  
*Gemeld recht van opstal wordt hierbij door de gemeente aanvaard. —*
  2. *Het zakelijk recht van opstal is altijddurend en niet opzegbaar behoudens in geval —*

- van in ernstige mate tekort schieten van de opstalhouder in de nakoming van zijn —  
verplichtingen. —————
3. Het zakelijk recht houdt in, dat de gemeente gerechtigd is het betreffende perceel —  
voorzover nodig te gebruiken of te doen gebruiken voor het daarin leggen, hebben, —  
onderhouden en weer wegnemen van de rioleringsbuizen, met inbegrip van —————  
inspectieputten en aansluitingen. Voorts houdt het in het recht van toegang tot de —  
betreffende percelen voor het onderzoeken en in stand houden van deze riolering, —  
herstel, vernieuwing en omlegging daaronder begrepen. —————
4. Bij het uitoefenen van het recht zal de gemeente rekening houden met de belangen —  
en de wensen van de eigenaar, huurder(s) of andere rechtmatige gebruikers en het —  
gebruik van het perceel niet meer belemmeren dan strikt noodzakelijk is; de —————  
gemeente is voorts gehouden na alle werkzaamheden aan de riolering het perceel —  
zoveel mogelijk in de oude toestand te brengen. —————
5. De eigenaar zal een zodanig gebruik van het perceel maken, dat de uitoefening van —  
het aan de gemeente verleende recht niet wordt belemmerd en de eigenaar staat er —  
voor in, dat buiten de eventuele pachter(s) en/of huurder(s) op het moment van de —  
vestiging van het zakelijk recht, derden ten aanzien van het perceel of een gedeelte —  
daarvan geen recht kunnen doen gelden of zullen kunnen doen gelden, welke de —  
uitoefening van de door de gemeente bedongen rechten kunnen belemmeren. ———  
Indien na de vestiging van het zakelijk recht derden krachtens toedoen of gedogen —  
van de eigenaar de gebruiks- en genotsrechten verkrijgen op het perceel of een ———  
gedeelte daarvan, is de eigenaar verplicht voordat dit gebruik of genot een aanvang —  
heeft genomen, deze derden van de inhoud van het zakelijk recht in kennis te ———  
stellen. —————
- De eigenaar zal zich bij het verlenen van rechten aan derden onthouden van al ———  
datgene waardoor inbreuk op het zakelijk recht zou worden gemaakt of een ———  
ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd. —————
6. De gemeente zal eventuele schade als gevolg van de uitoefening van het zakelijk —  
recht steeds zo spoedig mogelijk na constatering van die schade dan wel na ———  
beëindiging der werkzaamheden, voor haar rekening en ten genoegen van de ———  
eigenaar herstellen of doen herstellen. —————
7. Binnen een afstand van één meter aan weerszijden van het midden van ieder van de —  
twee rioleringsbuizen mogen geen: —————
- a. bomen of diepwortelende heesters worden geplant; —————
  - b. bouwwerken worden geplaatst; —————
  - c. afwateringsloten en greppels worden gegraven; —————
  - d. graafwerkzaamheden dieper dan vijftig centimeter onder het maaiveld ———  
worden verricht en ook geen onderwerpen dieper dan vijftig centimeter in de —  
grond worden geplaatst. —————
8. Burgemeester en wethouders van de gemeente Ridderkerk kunnen van het ———  
bepaalde in artikel 7 ontheffing verlenen onder eventueel nader te stellen ———  
voorwaarden. —————
9. De gemeente zal haar rechten en verplichtingen uit de vestiging van de zakelijke —  
rechten als bedoeld onder artikel 1, zonder toestemming van de eigenaar, kunnen —

overdragen aan een derde." \_\_\_\_\_

3. een akte van levering op tien juni negentienhonderd negennegentig verleden voor Mr – T.A.M. Jansen, destijds notaris te Ridderkerk, waarvan op elf juni negentienhonderd \_\_\_\_\_ negennegentig een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam in register Hypotheken 4 deel 19057 nummer 24, \_\_\_\_\_ waarin het volgende woordelijk voorkomt: \_\_\_\_\_

**"VESTIGING OPSTALRECHT** \_\_\_\_\_

1. Verkoper - hierna ook te noemen **grondeigenaar** - heeft blijkens bedoelde \_\_\_\_\_ koopovereenkomst een opstalrecht aan koper verleend en vestigt op grond daarvan ten behoeve van de Gemeente Ridderkerk - hierna ook te noemen **opstalhouder** en – **gemeente** - die aanvaardt, een hierna nader te omschrijven zakelijk RECHT VAN \_\_\_\_\_ OPSTAL en wel op dat gedeelte van het - naast het verkochte gelegen - perceel \_\_\_\_\_ kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk sectie B nummer 2385 (oud 2235), dat – is gelegen binnen een afstand van één meter aan weerszijden van het midden van – twee rioleringsbuizen. \_\_\_\_\_  
De rioleringsbuizen liggen op een afstand van een meter en vijftig centimeter \_\_\_\_\_ evenwijdig aan elkaar. Het midden van de afstand tussen beide rioleringsbuizen is – aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte – tekening nummer 108A465. \_\_\_\_\_
2. Het zakelijk recht van opstal is altijd durend en niet opzegbaar door grondeigenaar – behoudens in geval van in ernstige mate tekort schieten van de opstalhouder in de – nakoming van zijn verplichtingen. \_\_\_\_\_
3. Het zakelijk recht houdt in, dat de gemeente gerechtigd is het betreffende perceel – voor zover nodig te gebruiken of te doen gebruiken voor het daarin leggen, hebben, onderhouden en weer wegnemen van twee rioleringsbuizen, met inbegrip van \_\_\_\_\_ inspectieputten en aansluitingen. Voorts het recht van toegang tot de betreffende – percelen voor het onderzoeken en in stand houden van deze riolering, herstel, \_\_\_\_\_ vernieuwing en omlegging daaronder begrepen. \_\_\_\_\_
4. Bij het uitoefenen van het recht zal de gemeente rekening houden met de belangen en de wensen van de grondeigenaar, huurder(s) of andere rechtmatige gebruikers – en het gebruik van het perceel niet meer belemmeren dan strikt noodzakelijk is; de – gemeente is voorts gehouden na alle werkzaamheden aan de riolering het perceel – zoveel mogelijk in de oude toestand te brengen. \_\_\_\_\_
5. De grondeigenaar zal een zodanig gebruik van het perceel maken, dat de \_\_\_\_\_ uitoefening van het aan de gemeente verleende recht niet wordt belemmerd en de – grondeigenaar staat er voor in, dat buiten de eventuele pachter(s) en/of huurder(s) op het moment van de vestiging van het zakelijk recht, derden ten aanzien van het – perceel of een gedeelte daarvan geen recht kunnen doen gelden of zullen kunnen – doen gelden, welke de uitoefening van de door de gemeente bedongen rechten \_\_\_\_\_ kunnen belemmeren. \_\_\_\_\_  
Indien na de vestiging van het zakelijk recht derden krachtens toedoen of gedogen – van de grondeigenaar de gebruiks- en genotsrechten verkrijgen op het perceel of – een gedeelte daarvan, is de grondeigenaar verplicht voordat dit gebruik of genot – een aanvang heeft genomen, deze derden van de inhoud van het zakelijk recht in –

- kennis te stellen. \_\_\_\_\_
- De grondeigenaar zal zich bij het verlenen van rechten aan derden onthouden van al datgene waardoor inbreuk op het zakelijk recht zou worden gemaakt of een \_\_\_\_\_ ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd. \_\_\_\_\_*
6. *De gemeente zal eventuele schade als gevolg van de uitoefening van het zakelijk \_\_\_\_\_ recht steeds zo spoedig mogelijk na constatering van die schade dan wel na \_\_\_\_\_ beëindiging der werkzaamheden, voor haar rekening en ten genoegen van de \_\_\_\_\_ grondeigenaar herstellen of doen herstellen. \_\_\_\_\_*
7. *Binnen een afstand van één meter aan weerszijden van de twee rioleringsbuizen \_\_\_\_\_ mogen geen: \_\_\_\_\_*
- a. *bomen of diepwortelende heesters worden geplant; \_\_\_\_\_*
- b. *bouwwerken worden geplaatst; \_\_\_\_\_*
- c. *afwateringssloten en greppels worden gegraven; \_\_\_\_\_*
- d. *graafwerkzaamheden dieper dan vijftig centimeter onder het maaiveld \_\_\_\_\_ worden verricht en ook geen onderwerpen dieper dan vijftig centimeter in de \_\_\_\_\_ grond worden geplaatst. \_\_\_\_\_*
8. *Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde onder 7 ontheffing verlenen onder eventueel nader te stellen voorwaarden. \_\_\_\_\_*
9. *De gemeente zal haar rechten en verplichtingen uit de vestiging van het zakelijk \_\_\_\_\_ recht als bedoeld onder 1 zonder toestemming van de grondeigenaar, kunnen \_\_\_\_\_ overdragen aan een derde. \_\_\_\_\_*
10. *Voor de vestiging van het zakelijk recht als bedoeld onder 1. is de gemeente geen \_\_\_\_\_ enkele vergoeding verschuldigd. \_\_\_\_\_*
11. *Het zakelijk recht van opstal als bedoeld onder 1. eindigt zodra de gemeente dit \_\_\_\_\_ opzegt. Bij beëindiging als hiervoor bedoeld zullen de rioleringsbuizen met inbegrip \_\_\_\_\_ van inspectieputten en aansluitingen ter plaatse worden gelaten en "om niet" \_\_\_\_\_ eigendom van de grondeigenaar worden. \_\_\_\_\_*
12. *De kosten voor het vestigen van het recht als bedoeld onder 1. komen ten laste van \_\_\_\_\_ de koper." \_\_\_\_\_*
4. twee akten houdende vestiging erfdienstbaarheden mede heden voor Mr H.M. Kolster, — notaris te Rotterdam, verleden, van welke akten afschriften zullen worden ingeschreven — in de daartoe bestemde landelijke openbare registers voor registergoederen, waarin het — volgende voorkomt, woordelijk luidend: \_\_\_\_\_
- " **volgt citaat uit akten. De nieuw te vestigen erfdienstbaarheden zullen ontstaan — nadat heersende en dienende erven in verschillende handen zijn.**" \_\_\_\_\_

#### **VOLMACHTEN** \_\_\_\_\_

Van de volmachten op de comparante blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht, \_\_\_\_\_ welke aan een akte van splitsing, heden voor mij, notaris, verleden, is gehecht. \_\_\_\_\_

#### **SPLITSINGSVERGUNNING** \_\_\_\_\_

@ Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is voor de onderhavige \_\_\_\_\_ splitsing niet vereist.

#### **TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER** \_\_\_\_\_

Voorts verklaarde de comparante, handelend als vermeld, dat het registergoed is belast met een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van de naamloze vennootschap FGH Bank N.V., —

statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3511 SB Utrecht, Leidseveer 50, \_\_\_\_\_  
ingeschreven in het handelsregisters onder nummer 30049557, zulks krachtens een akte van \_\_\_\_\_  
hypotheekstelling op vier november tweeduizend zestien verleden voor genoemde notaris \_\_\_\_\_  
Wevers, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 3 van de daartoe \_\_\_\_\_  
bestemde landelijke openbare registers voor registergoederen, op zeven november \_\_\_\_\_  
tweeduizend zestien in register Hypotheken 3, deel 70497 nummer 93. \_\_\_\_\_

./ Van de toestemming van vermelde hypotheekhouder tot onderhavige splitsing in \_\_\_\_\_  
appartementenrechten blijkt uit de aan deze akte gehechte @. \_\_\_\_\_

**WOONPLAATSKEUZE** \_\_\_\_\_

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze \_\_\_\_\_  
akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte. \_\_\_\_\_

**SLOT** \_\_\_\_\_

De comparante is mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

**WAARVAN AKTE** in minuut is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte \_\_\_\_\_  
vermeld. Na het mededelen van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparante en het \_\_\_\_\_  
geven van een toelichting daarop, heeft de comparante verklaard van de inhoud van deze akte \_\_\_\_\_  
te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. \_\_\_\_\_

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparante en mij, notaris,  
ondertekend om