



EBW Notarissen  
Postbus 243  
1800 AE Alkmaar

SP/SSL/202187315.03

HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN  
"Project Ringers"

Op zeventwintig december tweeduizend drieëntwintig verscheen voor mij, mr. drs.-----  
Johannes Hendrikus Maria Erkamp, notaris in Alkmaar:-----  
mevrouw mr. Sara Meijer-Slagt, geboren te Purmerend op zeventwintig januari-----  
negentienhonderdneuentachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantooradres:-----  
Kennemerstraatweg 17-19, 1814 GA Alkmaar, te dezen handelend -blijkens een aan deze akte-  
gehechte volmacht- als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met-----  
beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam,-----  
kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, Nederland, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het-----  
handelsregister onder dossiernummer 08013158,-----  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. hierna ook --  
genoemd: 'de rechthebbende'.-----

De verschenen persoon, handelend als gemeld, heeft aan mij, notaris verklaard:-----

**DOEL**-----

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

**1. Object**-----

De rechthebbende is bevoegd tot splitsing in appartementenrechten van:-----

het bouwterrein bestemd voor de bouw van drie (3) appartementengebouwen, genaamd  
"Ringers", omvattende in totaal tweehonderddertien (213) woningen al dan niet met-----  
balkon en/of dakterras en al dan niet met (afzonderlijke) berging, twee (2) commerciële--  
ruimten, een parkeergarage met tweehonderdzevenentwintig (227) parkeerplaatsen, vier  
(4) fietsenstallingen, alsmede trafo- en hydroruimten, liften en alle overige bijbehorende-  
installaties, gelegen aan de Noorderstraat/Hendrik Ringershof te Alkmaar, kadastraal-----  
bekend gemeente **Alkmaar, sectie C, nummers:**-----

- **9367**, ongeveer groot twintig are en achtendertig centiare (20 a 38 ca);-----
- **9368**, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- **9369**, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- **9370**, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- **9371**, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- **9372**, ongeveer groot achttien are (18 a);-----
- **9373**, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----



- **9374**, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca); -----
- **9375**, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca); -----
- **9377**, ongeveer groot één centiare (1 ca); -----
- **9378**, ongeveer groot één centiare (1 ca); -----
- **9379**, ongeveer groot één centiare (1 ca); -----
- **9380**, ongeveer groot één centiare (1 ca); -----
- **9381**, ongeveer groot één centiare (1 ca); -----
- **9382**, ongeveer groot één centiare (1 ca); -----

aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten---  
zijn toegekend, en welke kadastrale percelen (deels) zijn belast met een tweetal rechten -  
van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V. en welke kadastrale-  
perceelsnummers (deels) zijn belast met het recht van opstal ten behoeve van de -----  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HVC Energie B.V.,-----

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

#### **Verkrijging door de rechthebbende**-----

Het object werd door de rechthebbende verkregen:-----

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare ---  
registers op tweeëntwintig maart tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4, deel-  
70318, nummer 71, van een afschrift van een akte van levering op tweeëntwintig maart --  
tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris, in welke akte kwijting voor de betaling  
van de koopprijs is verleend en door partijen afstand is gedaan van het recht om zich op--  
een ontbindende voorwaarde te beroepen; en -----
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare ---  
registers op negenentwintig december tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4,  
deel 72305, nummer 141, van een afschrift van een akte van levering op negenentwintig -  
december tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris, in welke akte kwijting voor -  
de betaling van de koopprijs is verleend en door partijen afstand is gedaan van het recht -  
om zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen. -----

#### **Rechten van opstal** -----

Het object is, in verband met voorzieningen die in, op of onder de grond en/of de gebouwen---  
worden aangebracht door derden, (deels) belast met de navolgende rechten van opstal, te----  
weten het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder van het Burgerlijk  
Wetboek ten behoeve van: -----

- I. de naamloze vennootschap: Liander N.V., statutair gevestigd te Arnhem, -----  
kantoorhoudende 6812 AH Arnhem, Utrechtseweg 68, ingeschreven in het -----  
handelsregister onder nummer 08021677, een en ander onder de voorwaarden en-----  
bepalingen zoals vervat in de akte van vestiging opstalrecht nutsvoorzieningen, op -----  
tweeëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. J.P. van Loon,---  
notaris te Rotterdam, welke bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor---  
het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig september tweeduizend -----  
tweeëntwintig, in register Hypotheken 4, deel 85056, nummer 148, alsmede in de akte ---  
van vestiging opstalrecht nutsvoorzieningen, heden voor mij, notaris, verleden, welke bij-  
afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de -----



- openbare registers in register Hypotheken 4; -----
- II de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: HVC Energie B.V., statutair-----  
gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1812 RD Alkmaar, Jadestraat 1, ingeschreven -  
in het handelsregister onder nummer: 37120516, een en ander onder de voorwaarden en  
bepalingen zoals vervat in de akte van vestiging opstalrecht, heden voor mij, notaris, -----  
verleden, welke bij afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het -  
kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4.-----

### Rechten en beperkingen

Het object is niet belast met hypotheekrechten en beslagen. -----  
Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare -----  
registers is vandaag met betrekking tot het object in de gemeentelijke beperkingenregistratie -  
en de kadastrale registratie geen andere publiekrechtelijke beperking bekend dan:-----  
" **Publiekrechtelijke beperking Wet bodembescherming: Beschikking geval ernstige -----  
verontreiniging en mogelijk noodzaak spoedige sanering**-----  
**Betrokken bestuursorgaan Provincie Noord-Holland** -----  
**Datum in werking 05-07-2023** -----  
**Afkomstig uit stuk Hyp4 87180/189**-----  
**Ingeschreven op 11-09-2023 om 13:48** -----  
**Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)**-----  
**Datum kenbaarheid: 05-07-2023"**-----

De rechthebbende verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit -----  
blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar-----  
publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.-----

De rechthebbende verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond --  
van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een----  
juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier----  
weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.-----

### Gevestigde erfdiensbaarheden en bijzondere bepalingen

Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of-----  
andere bijzondere verplichtingen betreffende het object wordt verwezen -voor zover van-----  
toepassing- naar: -----

1. voormelde akte van levering de dato tweeëntwintig maart tweeduizend zeventien (deel--  
70318, nummer 71). In die akte is onder meer woordelijk vermeld: -----

" **ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN** -----  
*Met betrekking tot de kadastrale nummers 6385 en 6386 wordt verwezen naar de -----  
hiervoor onder D vermelde akte van levering, waarbij als verkoper optrad de Gemeente --  
Alkmaar en waarin onder meer woordelijk staat vermeld:-----  
begin citaat*-----

*"5.1 Het is de koopster niet geoorloofd het onbebouwde gedeelte van het gekochte te ----  
gebruiken voor het opslaan van onderdelen, afkomstig van gebruikte automobielen, -  
van automobielen die rijtechnisch niet meer aan de wettelijke eisen voldoen, van ----  
schroot, van gebruikte bouwmaterialen en van hulpmiddelen voor het bouwen. -----*

*5.2 Het bepaalde in 5.1 is niet van toepassing op het opslaan van bouwmaterialen en ----*



- hulpmiddelen voor het bouwen en ten behoeve van de uitvoering van werken ter ----  
plaatse, een en ander ter verwezenlijking of uitbreiding van de bebouwing en voor de  
duur van de uitvoering. -----*
- 5.3 Burgemeester en wethouders kunnen, indien de koopster daartoe een schriftelijk ----  
verzoek indient, van het bepaalde in 5.1 vrijstelling verlenen, indien daaraan uit een -  
oogpunt van goede bedrijfsvoering behoefte bestaat, de opslag naar oppervlakte ---  
niet meer dan tien procent (10%) van het onbebouwde terrein beslaat en de opslag --  
vanaf de openbare weg niet zichtbaar zal zijn. -----*
- 6.1 De koopster is verplicht op het gekochte een naar het oordeel van burgemeester en --  
wethouders voldoende aantal parkeerplaatsen aan te leggen en te (onder)houden ---  
ten behoeve van haar bedrijf. -----*
- 6.2 Het onbebouwde gedeelte van het gekochte, voorzover niet ingericht als -----  
toegangsweg casu quo opstelplaatsen voor auto's, terras of op andere wijze voorzien  
van verharding, moet als (sier-) tuin worden aangelegd en als zodanig in goede staat  
worden onderhouden. -----*
- 6.3. Inritten, terrassen, overige verhardingen, waaronder de in 6.1 bedoelde -----  
parkeerplaatsen, en eventuele (sier-)tuinen, dienen overeenkomstig een bij de -----  
aanvraag om bouwvergunning en door burgemeester en wethouders goed te keuren  
ontwerp te worden aangelegd. -----  
De kosten van aanleg en onderhoud van deze objecten blijven geheel voor rekening --  
van de koopster. -----*
- 6.4 Bomen, opgaande heesters en dergelijke, die naar het oordeel van burgemeester en -  
wethouders ontsierend zijn of het uitzicht belemmeren, dienen op eerste -----  
aanschrijving van dit college binnen één maand te worden verwijderd. -----*
- 7.1 De koopster is verplicht het gekochte en de daarop te realiseren of gerealiseerde ----  
uitbreiding van haar aangrenzende autoservicebedrijf uitsluitend te gebruiken of te --  
laten gebruiken in overeenstemming met deze bestemming. -----*
- 7.2 Afwijking van de sub 7.1 opgenomen bepaling is slechts toegestaan na voorafgaande  
schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, een en ander -----  
onverminderd de terzake geldende wettelijke voorschriften. -----*
- 8. Voorzover in deze overeenkomst aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is --  
toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle -----  
andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, ---  
aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt  
of uitgesloten is. -----*
- 9. De bepalingen, opgenomen in de artikelen 5, 6, 7. en 10 zomede de onderhavige -----  
bepaling 9 dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke gehele of--  
gedeeltelijke toekenning van een zakelijk recht op het gekochte en de daarop -----  
gerealiseerde bebouwing aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk -----  
gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente -  
Alkmaar. -----*
- 10.1. De gemeente Alkmaar kan bij niet-nakoming of overtreding van een of meer van de -  
voorschreven bepalingen of bedingen een direct opeisbare boete opleggen te harer --*



behoefte, te weten bij niet-nakoming of overtreding van: -----

a. de bepaling sub 9 door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van vijfhonderdduizend gulden (f 500.00,--); -----

b. de overige bepalingen:-----  
 een boete van tienduizend gulden (f 10.000,--) voor elke overtreding of niet-nakoming en van eenduizend gulden voor elke dag of gedeelte van de dag, dat de overtreding of niet nakoming voortduurt, een en ander zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. -----

10.2. Het bepaalde in 10.1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interessen."-----  
 einde citaat."-----

2. voormelde akte van levering de dato negenentwintig december tweeduizend zeventien -- (deel 72305, nummer 141). In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----

" **NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN**-----

In verband met de herontwikkeling door koper van het gekochte (de Ringersfabriek) naar ondermeer woningen, hotel en kantoor en de mogelijkheid om het gekochte te kunnen bevoorraden worden bij deze – mede ter uitvoering van voormelde mondelinge koopovereenkomst – gevestigd de navolgende erfdiensbaarheden:-----

1). die van weg, ten behoeve van het gekochte en ten laste van de thans bestaande toegangsweg, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie C nummer 9063, zulks om te komen van en te gaan naar de openbare weg, (Kwakelkade).-----

Het hiervoor gemelde gedeelte waar de erfdiensbaarheid betrekking op heeft is met enkele arcering aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening, aangeduid met Bijlage 5.-----

De weg mag uitsluitend worden gebruikt als:-----

- voetpad voor mens en dier;-----
- rijweg voor alle motorische en niet-motorische vervoermiddelen. Verkoper en koper zijn er mee bekend dat ook derden van de voormelde weg gebruik zullen maken. Verkoper, koper en deze derden dienen in goed overleg afspraken te maken over het gebruik van deze weg. -----

Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de toegangsweg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen. De kosten van onderhoud, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de toegangsweg komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf. -----

2). In verband met de hiervoor omschreven herontwikkeling van koper, heeft de -----



toekomstig eigenaar van het thans bij verkoper in eigendom verblijvende perceel, ---  
thans kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie C nummer 9063, zich verplicht om  
aan de oostzijde van het bij deze akte gekochte, een perceel grond, ter breedte van --  
ongeveer veertien meter en met arcering aangegeven op de aan deze akte te -----  
hechten tekening, aangeduid met Bijlage 6, vrij te maken en vrij te houden ten -----  
behoefte van daglichttoetreding in de Ringersfabriek. -----  
Verkoper en koper verklaarden ten laste van het hiervoor onder 2 vermelde perceel --  
grond (deel uitmakende van het kadastrale nummer 9063) en ten behoeve van het---  
gekochte perceel onder 1 genoemd (het kadastrale nummer 9061) te vestigen: -----

- A. de erfdienstbaarheid van voetpad/vluchtweg, mede ten behoeve van het-----  
winkelcentrum Noorder Arcade, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie C-  
nummer 6586, om op de minst bezwarende wijze via de hiervoor gemelde -----  
doorgang te komen van en te gaan naar gemeld winkelcentrum en de hiervoor-  
onder 1 genoemde toegangsweg. -----  
De kosten van onderhoud, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het  
vernieuwen van de doorgang, komen voor rekening van de eigenaren van het---  
dienend erf. -----  
De comparant sub 1, thans handelend als mondeling gevolmachtigde van de ---  
eigenaren van de hiervoor genoemde heersende percelen verklaart de vestiging  
van deze erfdienstbaarheid van voetpad/vluchtweg aan te nemen. -----
- B. de erfdienstbaarheid die van overbouw, inhoudende de verplichting voor het ---  
dienend erf om te dulden, dat - overeenkomstig de huidige en toekomstige -----  
bebouwing - een goot, afvoerbuizen, balkons, gedeelte dak of eventueel een ---  
gedeelte muur van de op het heersend erf gebouwde/te verbouwen pand -----  
(Ringersfabriek) boven het dienend erf uitsteekt (bij de balkons geldt een -----  
maximum van drie meter boven het dienend erf), of versnijdingen van de-----  
funderingen van het pand in het dienend erf zijn of worden aangebracht. -----
- C. de erfdienstbaarheid van openingen en werken, inhoudende de verplichting ----  
voor het dienend erf om te dulden dat zich in de op het heersend erf gebouwde-  
en nog te bouwen opstallen vensters of andere muuropeningen, dan wel -----  
balkons of soortgelijke werken bevinden op kortere afstand van het dienend erf  
dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde---  
beperkingen geldt. -----
- D. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de-----  
verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het overlopende water van  
het heersend erf te ontvangen op de minst bezwaarlijke wijze. -----
- E. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende-  
de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat ter -----  
uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw, eventueel met het buren- en/of --  
eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden. -----

**BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN** -----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden met betrekking tot het gekochte sub 1 wordt - voor --  
zover nog van toepassing - verwezen naar: -----





1. een akte van levering, tien oktober negentienhonderd achtenvijftig voor notaris mr. - C.J. de Lange te Alkmaar verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op elf oktober daarna in deel 1349 nummer 130, waarbij als verkoper optrad de ----- gemeente Alkmaar en waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende als volgt:---  
"7. Op den bij deze akte aangekochten grond liggende in het uitbreidingsplan ----- "Noord" en aangewezen voor industrie, nijverheid en handel met daarbij ----- behorende bedrijfsgebouwen, mogen niet anders worden gebouwd, aangelegd- of ingericht dan niet voor bewoning dienende gebouwen, werken en ----- inrichtingen ten behoeve van industrie, nijverheid of handel, nadat de hiervoor - vereiste vergunning(en) en eventueel ontheffing(en) zijn verleend."-----
2. een akte van levering, twintig oktober negentienhonderd vierennegentig voor notaris mr. G.W. Nagtglas Boot te Alkmaar verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op éénentwintig oktober daarna in ----- register hypotheken 4 in deel 7505 nummer 15, waarbij in eigendom werd ----- overgedragen het huidige kadastrale nummer 6733 en waarin het navolgende ----- voorkomt, woordelijk luidende:-----  
"Bij deze worden de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd: -----
  - a. die van openingen en werken, zulks over en weer ten behoeve en ten laste van-- het bij deze akte overgedragen registergoed en de bij de verkoper in eigendom - verblijvende gedeelten van de kadastrale nummers 5565 en 872, inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat volgens het huidige bouwplan zich in de op het heersende erf te bouwen/gebouwde opstallen vensters of----- andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken bevinden op --- kortere afstand van het lijdend erf dan in de wet is toegestaan;-----
  - b. die van overbouw, zulks over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze - akte overgedragen registergoed en de bij de verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van de kadastrale nummers 5565 en 872, inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat volgens het huidige bouwplan ----- versnijdingen van funderingen, leidingen, goten of dak overstekken in of boven- het lijdend erf aanwezig zijn;-----
  - c. die van gootrecht, waterloop en drop, zulks over en weer ten behoeve en ten---- laste van het bij deze akte overgedragen registergoed en de bij de verkoper in -- eigendom verblijvende gedeelten van de kadastrale nummers 5565 en 872, ----- inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat volgens het ---- huidige bouwplan het overlopende regenwater van de daken van de ----- bedrijfspanen op de heersende erven, voorzover gemeenschappelijke goten, -- buizen en putten aanwezig zijn, wordt ontvangen en afgevoerd naar het----- gemeenteriool onder bepaling dat de kosten van onderhoud, herstel of----- vernieuwing van de gemeenschappelijke werken benodigd voor de uitoefening - van deze erfdienstbaarheid, ten laste komen van de eigenaren van voormelde -- percelen, ieder voor een gelijk deel per perceel. -----
3. een akte van ruiling op achttien mei negentienhonderd vijffennegentig verleden voor- genoemde notaris Nagtglas Boot, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in-



het Register Hypotheken 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op negentien mei negentienhonderd vijftien in deel 7736 nummer 41, in welke akte ondermeer het navolgende voorkomt, woordelijk luidend:-----

"NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN -----

ARTIKEL 9-----

Ter bestendiging van de bestaande toestand verklaarden de comparanten, ----- handelend als gemeld, bij deze de volgende erfdiensbaarheden te vestigen: -----

- a. die van openingen en werken, zulks over en weer ten behoeve en ten laste van enerzijds de gedeelten van de kadastrale nummers 4371, 5512, 5568, 5565 ----- (eigendom van Klercq B.V.) en de door Klercq B.V. bij deze akte verkregen ----- gedeelten van de kadastrale nummers 4802, 1674 en 5624, de gedeelten van de kadastrale nummers 5565, 4431 (eigendom van Thracia) en de door Thracia bij deze akte verkregen gedeelten van het nummer 5624 en anderzijds de ----- gedeelten van de kadastrale nummers 5512, 5568, 4802, 1674, 5624 (eigendom van Over-Stad Alkmaar) en het door Over-Stad Alkmaar bij deze akte verkregen gedeelte van het kadastrale nummer 4431, inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat volgens het huidige bouwplan zich in de op het ----- heersende erf te bouwen/gebouwde opstellen vensters of andere ----- muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken bevinden op kortere ---- afstand van het lijdend erf dan in de Wet is toegestaan;-----
- b. die van overbouw; zulks over en weer ten behoeve en ten laste van enerzijds de gedeelten van de kadastrale nummers 4371, 5512, 5568, 5565 (eigendom van -- Klercq B.V.) en de door Klercq B.V. bij deze akte verkregen gedeelten van de ---- kadastrale nummers 4802, 1674 en 5624, de gedeelten van de kadastrale ----- nummers 5565, 4431 (eigendom van Thracia) en de door Thracia bij deze akte -- verkregen gedeelten van het nummer 5624 en anderzijds de gedeelten van de -- kadastrale nummers 5512, 5568, 4802, 1674, 5624 (eigendom van Over-Stad --- Alkmaar) en het door Over-Stad Alkmaar bij deze akte verkregen gedeelte van -- het kadastrale nummer 4431, inhoudende de verplichting voor het lijdend erf --- om te dulden dat volgens het huidige bouwplan versnijdingen van funderingen, leidingen, goten, dakoverstekken en de boven de winkelpassage aan te brengen overkapping, welke winkelpassage op tekening II is aangeduid met de letter A, - in aan of boven het lijdend erf aanwezig is; -----
- c. die van gootrecht, waterloop en drop, zulks over en weer ten behoeve en ten --- laste van enerzijds de gedeelten van de kadastrale nummers 4371, 5512, 5568, - 5565 (eigendom van Klercq B.V.) en de door Klercq B.V. bij deze akte verkregen- gedeelten van de kadastrale nummers 4802, 1674 en 5624, de gedeelten van de kadastrale nummers 5565, 4431 (eigendom van Thracia) en de door Thracia bij- deze akte verkregen gedeelten van het nummer 5624 en anderzijds de ----- gedeelten van de kadastrale nummers 5512, 5568, 4802, 1674, 5624 ----- (eigendom van Over-Stad Alkmaar) en het door Over-Stad Alkmaar bij deze akte verkregen gedeelte van het kadastrale nummer 4431, inhoudende de----- verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat volgens het huidige bouwplan



het overlopende water van de daken van de panden op de heersende erven casu quo de overkapping boven de winkelpassage, voorzover gemeenschappelijke---goten, buizen en putten aanwezig zijn, wordt ontvangen en afgevoerd naar het gemeenteriool, onder bepaling dat de kosten van onderhoud, herstel of----- vernieuwing van de gemeenschappelijke werken benodigd voor de uitoefening - van deze sub c gemelde erfdiensbaarheid, ten laste komen van de eigenaren --- van voormelde percelen, ieder voor een gelijk deel per perceel; -----

- d. die van overpad,-----
- I. zulks over en weer ten behoeve en ten laste van enerzijds de gedeelten van de kadastrale nummers 4371, 5512, 5568, 5565 (eigendom van Klercq----- B.V.) en de door Klercq B.V. bij deze akte verkregen gedeelten van de ----- kadastrale nummers 4802, 1674 en 5624 en anderzijds de gedeelten van -- de kadastrale nummers 5565, 4431 (eigendom van Thracia) en de door----- Thracia bij deze akte verkregen gedeelten van het nummer 5624; en -----
  - II. over en weer ten behoeve en ten laste van de gedeelten van de kadastrale nummers 4371, 5512, 5568, 5565 (eigendom van Klercq B.V.) en de door--- Klercq B.V. bij deze akte verkregen gedeelten van de kadastrale nummers - 4802, 1674 en 5624, de gedeelten van de kadastrale nummers 5565, 4431 (eigendom van Thracia) en de door Thracia bij deze akte verkregen ----- gedeelten van het nummer 5624 en de gedeelten van de kadastrale ----- nummers 5512, 5568, 4802, 1674, 5624 (eigendom van Over-Stad ----- Alkmaar) en het door Over-Stad Alkmaar bij deze akte verkregen gedeelte- van het kadastrale nummer 4431, zulks om te komen van en te gaan naar:
    - de openbare weg (Kwakelkade);-----
    - het op de eigendom van Klercq B.V. te stichten bedrijfspand;-----
    - het op de eigendom van Thracia gestichte bedrijfspand;-----
    - het op de eigendom van Over-Stad Alkmaar te stichten bedrijfspand;-----een en ander uit te oefenen over het als winkel-passage te bestemmen ---- gedeelte, op tekening II aangeduid met letter A, welke passage een----- breedte zal verkrijgen van ongeveer vijf meter;-----
- de hiervoor onder d omschreven erfdiensbaarheid is aangegaan onder de navolgende bedingen:-----
1. de schoonmaakkosten komen voor rekening van Klercq B.V. en Over-- Stad Alkmaar, ieder voor de helft;-----
  2. de kosten van onderhoud, herstel of vernieuwing van de winkel- ----- passage komen voor rekening van Klercq B.V. en Over-Stad Alkmaar, - ieder voor de helft;-----
  3. het afsluiten van de winkel-passage zal geschieden in onderling----- overleg tussen Klercq B.V., Thracia en Over-Stad Alkmaar; -----
  4. Over-Stad Alkmaar is verplicht om de doorgang vanuit het "Arcade- -- gebouw" naar de winkel-passage publieksvriendelijk aan te leggen en deze doorgang open te houden, dus vrij van opslagmateriaal; -----
  5. de winkel-passage mag niet dienen tot opslag van materialen en -----



dergelijke.-----

Partijen willen ernaar streven dat de passage op tekening II aangeduid met letter A als winkelstraat wordt ingericht, waarmee wordt bedoeld dat er --- zoveel mogelijk etalages aan deze passage zullen worden aangelegd. ----- De hiervoor onder d omschreven erfdienstbaarheid wordt door de ----- comparant Klercq, handelend als gemeld, verleend, onder de verplichting-- voor Over-Stad Alkmaar om het dak van de winkel-passage voor haar ----- kosten aan te leggen een en ander behoudens overmacht, waaronder ----- begrepen het niet verkrijgen van de vereiste bouwvergunning; ----- de overkapping dient dusdanig te worden aangebracht dat de gevel(s) van het bedrijfsgebouw van Klercq B.V. te allen tijde bereikbaar blijft voor ----- onderhoudswerkzaamheden;----- indien Over-Stad Alkmaar tengevolge van overmacht het dak niet kan ----- aanleggen, verplichten Klercq B.V. en Over-Stad Alkmaar zich om nader in-overleg te treden omtrent de alsdan te volgen procedure en de daaruit ---- voortvloeiende kosten; -----

- e. die om te laden en te lossen, ten laste van de gedeelten van de kadastrale ----- nummers 5565 (eigendom van Klercq B.V.) en de door Klercq B.V. bij deze akte-- verkregen gedeelten van de kadastrale nummers 4802, 1674 en 5624, de----- gedeelten van de kadastrale nummers 5565, 4431 (eigendom van Thracia) en--- de door Thracia bij deze akte verkregen gedeelten van het nummer 5624 en ten behoeve van de gedeelten van de kadastrale nummers 4802, 1674, 5624 ----- (eigendom van Over-Stad Alkmaar) en het door Over-Stad Alkmaar bij deze akte verkregen gedeelte van het kadastrale nummer 4431, ----- inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat er ten behoeve van de bevoorrading gebruik wordt gemaakt:-----

- van één laad-/losperron;-----
- de toegangsweg naar de winkel-passage, welke laatstgenoemde passage - op tekening II is aangeduid met de letter A, en welke toegangsweg een---- breedte krijgt/heeft van minimaal twee meter veertig centimeter; -----

de hiervoor onder e omschreven erfdienstbaarheid is aangegaan onder de ----- bepalingen dat het vervoeren van goederen via de toegangsweg alleen mag---- geschieden met behulp van "pallet-wagens" of andere magazijn hulpmiddelen,- welke zijn voorzien van rubber of kunststof wielen welke de vloeren van het ---- toegangspad of de winkel-passage niet kunnen beschadigen.----- Het gebruik ten behoeve van de bevoorrading, waaronder begrepen tijden en --- dergelijke, zullen bij afzonderlijke onderhandse overeenkomst tussen partijen --- worden geregeld.-----

- f. die van overpad, zulks ten behoeve van het op het gedeelte van het kadastrale - nummer 5565 (eigendom van Klercq B.V. en Thracia) te stichten----- bedrijfsgebouw(en) en ten laste van het op de gedeelten van de kadastrale ----- nummers 5512, 5568, 5569, 5417, 5416, 4803, 4368, 4367, 4366, 4802, 1674, -- 5624 (eigendom van Over-Stad Alkmaar) en het door Over-Stad Alkmaar bij ----



deze akte verkregen gedeelte van het kadastrale nummer 4431, te stichten -----  
"Arcade-gebouw", zulks om te komen van en te gaan naar de openbare weg ----  
(Noorderkade) en het op de eigendom van Klercq B.V. en Thracia te stichten ----  
bedrijfsgebouw(en); -----  
een en ander uit te oefenen over het als passage te bestemmen gedeelte vanaf-  
de Noorderkade via de hoofd-entree naar de hiervoor omschreven winkel- -----  
passage, aangeduid met de letter A op tekening II, welke passage een breedte--  
heeft van ongeveer vijf meter; -----  
de sub f vermelde erfdienstbaarheid zal uitsluitend gelden tijdens de-----  
winkelopeningstijden van het "Arcade-gebouw." -----

Ten aanzien van erfdienstbaarheden met betrekking tot het gekochte sub 2 wordt -----  
verwezen naar een akte van levering, vier maart negentienhonderd achtentachtig voor----  
notaris mr. G.J. van Leersum te Alkmaar verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore -  
te Alkmaar op diezelfde dag in deel 5527 nummer 21, in welke akte ondermeer het -----  
navolgende voorkomt, woordelijk luidend:-----

Artikel 5.-----  
Het gekochte moet als inrit danwel als parkeerterrein worden ingericht, een en ander -----  
overeenkomstig een door burgemeester en wethouders goed te keuren ontwerp. -----

Artikel 6.-----  
De koopster is verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken casu quo te laten gebruiken  
in overeenstemming met de in artikel 5 te realiseren inrichting. -----

Artikel 7.-----

1. De koopster is verplicht - wanneer burgemeester en wethouders dit nodig achten - te  
gedogen dat door of vanwege de gemeente van het gekochte gebruik wordt -----  
gemaakt om daarin bomen te planten, kabels en leidingen ten behoeve van -----  
nutsbedrijven te leggen en masten ten behoeve van de openbare verlichting aan te --  
brengen en te onderhouden. -----
2. De gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in lid 1, indien genoemde  
voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden -----  
aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden aangebracht, dat de -----  
rechthebbende in zijn eigendom casu quo gebruik van het gekochte niet meer -----  
beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is. De bepaling--  
van plaats waar de voorzieningen worden aangebracht geschiedt in nauw overleg ---  
met de koopster. -----

Artikel 8.-----  
Voor zover in deze overeenkomst aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is -----  
toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere ----  
rechtsmiddelen of vorderingen welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden -  
of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is. ----

Artikel 9.-----  
Het bepaalde onder de artikelen 5, 6, 7, 8 en 10 alsmede de onderhavige bepaling, dienen  
bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke gehele of gedeeltelijke toekenning  
van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk



gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.

Artikel 10.-----

1. De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van één van de bepalingen van --- deze overeenkomst een direct opeisbare boete opleggen te harer behoeve, te weten, bij niet-nakoming of overtreding van:-----
  - a. de bepaling onder artikel 9 door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat -- enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van tienduizend gulden ( f---- 10.000,00);-----
  - b. de overige bepalingen, welke een verplichting voor de koopster inhouden:----- een boete van éénderduizend gulden ( f 1.000,00) voor elke overtreding of niet----- nakoming en éénhonderd gulden ( f 100,00) voor elke dag of gedeelte van de --- dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, één en ander zonder dat-- enige ingebrekestelling zal zijn vereist. -----
2. Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding -- van kosten, schaden en interessen. -----
3. een akte van levering, op negentien januari tweeduizend achttien verleden voor mij, ----- notaris, welke bij afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien februari tweeduizend achttien, in register ----- Hypotheken 4, deel 72631, nummer 65. In die akte is onder meer woordelijk vermeld ---- (waarbij met het verkochte sub 2 wordt bedoeld het kadastrale perceel -destijds-bekend-gemeente Alkmaar sectie C nummer 9063):-----
 

" De comparanten sub 1 en 2, handelend als gemeld, alsmede de" enzovoorts "de besloten-vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te ----- Hoevelaken, gemeente Nijkerk, mede kantoor houdende te Amsterdam, IJsbaanpad 1A, -- (postcode: 1076 CV), welke vennootschap eigenaar is van het perceel, thans kadastraal --- bekend gemeente Alkmaar sectie C nummer 9061, verklaren dat verkoper, koper en BPD-- Ontwikkeling B.V. zijn overeengekomen om de hiervoor onder B aangehaalde ----- erfdienstbaarheid van overbouw te wijzigen/aan te vullen waardoor deze thans gaat --- luiden als volgt:-----

  - B. de erfdienstbaarheid die van overbouw, inhoudende de verplichting voor het----- dienend erf om te dulden, dat - overeenkomstig de huidige en toekomstige ----- bebouwing - een goot, afvoerbuizen, balkons, gedeelte dak of eventueel een ----- gedeelte muur van de op het heersend erf gebouwde/te verbouwen pand ----- (Ringersfabriek) boven het dienend erf uitsteekt (bij de balkons geldt een maximale uitkraging, gemeten vanuit de gevel van drie meter en een minimale hoogte van---- drie meter vijfenzeventig centimeter boven van het maaiveld van het dienend erf), - of versnijdingen van de funderingen van het pand in het dienend erf zijn of worden-aangebracht."-----
4. voormelde akte van vestiging opstalrecht ten behoeve van Liander N.V. (deel 85056 ----- nummer 148). In die akte is onder meer woordelijk vermeld: -----
 

" **3. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**-----

Mede ter uitvoering van de Overeenkomst verklaart de Eigenaar hierbij te verlenen en ---- verklaart de Opstaller aan te nemen en door inschrijving van een afschrift in de daartoe ---



- bestemde openbare registers voor registergoederen te vestigen:-----  
de erfdienstbaarheid van weg, ten behoeve van de Opstallen ("**heersend erf**") enerzijds en  
 ten laste van het Registergoed ("**dienend erf**") anderzijds, inhoudende het recht van de---  
 Opsteller, of door haar aan te wijzen personen, om over het dienend erf te komen en te ---  
 gaan van en naar het heersend erf, te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde-----  
 voertuigen, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze, over een  
 weg van maximaal twee (2) meter breedte. -----  
 Het onderhoud van de eventuele (toegangs)weg is voor de eigenaar van het dienend erf."  
 5. voormelde akte van vestiging opstalrecht ten behoeve van Liander N.V. (heden verleden).  
 In die akte is onder meer woordelijk vermeld: -----  
 " **TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID** -----  
 In navolging op gemelde overeenkomst vestigen en aanvaarden partijen, ieder voor zover  
 het haar betreft, een erfdienstbaarheid van (toegangs)weg ten laste van het perceel,-----  
 inhoudende de bevoegdheid om over het perceel te komen en te gaan van en naar de-----  
 ruimte ten behoeve van door opsteller aan te wijzen personen te voet en/of al dan niet ---  
 met gemotoriseerde voertuigen, onder de verplichting voor opsteller dit recht op de minst  
 bezwarende wijze uit te oefenen danwel uit te doen oefenen, zoals is aangegeven op de---  
 hiervoor vermelde situatietekening. Het onderhoud van de eventuele (toegangs)weg en de  
 daarbij behorende kosten zijn voor rekening van de grondeigenaar." -----  
 6. voormelde akte van vestiging opstalrecht ten behoeve van HVC Energie B.V. (heden -----  
 verleden). In die akte is onder meer woordelijk vermeld:-----  
 " **Erfdienstbaarheid** -----  
 In de Overeenkomst is het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:-----  
 " Lid 8-----  
 Ten behoeve van het eigendomsbehoud en de onbeperkte toegang van HVC Energie -  
 tot de WKO-installatie in de technische ruimte van één van de woontorens waarin----  
 (een deel van) de Woningen zijn gelegen, zal Aanvrager haar volledige medewerking  
 verlenen aan de vestiging van een opstalrecht op de WKO-installatie en (indien-----  
 nodig) een erfdienstbaarheid om te komen en gaan naar deze WKO-installatie.-----  
 Belangrijk gegeven in dit kader is dat dit opstalrecht vóór de splitsing in -----  
 appartementsrechten en de eigendomsoverdracht van die appartementsrechten aan  
 de kopers van de Woningen gevestigd dient te zijn.-----  
 De (notariële en kadastrale) kosten met betrekking tot het bedingen van een recht ---  
 van opstal /zakelijk recht komen voor rekening van HVC Energie." -----  
 Overeenkomstig het gestelde in voormelde overeenkomst zijn Eigenaar en -----  
 Opstalhouder overeengekomen bij deze een erfdienstbaarheid te vestigen om niet,---  
 doch niet uit vrijgevigheid, en te aanvaarden, ieder voorzover het hem/haar betreft, -  
 inhoudende: -----  
 de erfdienstbaarheid van weg ten behoeve van het bij deze akte gevestigde -----  
 opstalrecht als heersend erf en ten laste van het Registergoed om het heersende erf-  
 te voet en/of met al dan niet gemotoriseerde voertuigen te kunnen bereiken vanaf de  
 openbare weg en omgekeerd, op de voor de Eigenaar van het dienend erf minst-----  
 bezwarende wijze via de bestaande weg(en).-----



Opstalhouder heeft te allen tijde toegang tot de technische ruimte waarin de Opstal zich bevindt. Voorts zal deze ruimte zodra de Opstal in bedrijf is genomen uitsluitend worden betreden door medewerkers van Opstalhouder, dan wel door haar aangewezen medewerkers of derden, mits met voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstalhouder. Er zal geen opslag van goederen (van derden) niet --gerelateerd aan de warmte-/koudelevering plaatsvinden. -----

### **Kettingbeding** -----

In de Overeenkomst is het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:-----

#### " **Artikel 5. Overdracht van verplichtingen**-----

##### Lid 1-----

Aanvrager verbindt zich jegens HVC Energie de voor haar uit hoofde van deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, inclusief deze bepaling, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het perceel/percelen waarop de Woningen worden gerealiseerd, aan de opvolgende eigenaar (niet zijnde een particuliere koper van een Woning of belegger in hoedanigheid van koper van Woning(en)) van het perceel ---- middels een kettingbeding op te leggen en te bedingen ten behoeve van HVC Energie en eventuele rechtsopvolgers. Het bepaalde in dit artikel is niet langer van -----toepassing zodra deze Overeenkomst is beëindigd, zodat het kettingbeding alsdan --- zal zijn uitgewerkt. -----

##### Lid 2-----

Indien en voor zolang Aanvrager respectievelijk de opvolgende eigenaar van het -----perceel niet aan de in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting voldoet, is----- Aanvrager respectievelijk de opvolgende eigenaar verplicht om aan HVC Energie een niet voor verrekening vatbare boete ad € 250,- per dag te betalen voor elke dag dat de Aanvrager respectievelijk de opvolgende eigenaar van het perceel niet aan de -----verplichting voldoet. -----

##### Lid 3-----

De Aanvrager verbindt zich jegens HVC om bij de verkoop van de Woningen aan haar eerste kopers in de koopakte van de Woningen te laten opnemen, als kettingbeding, - een bepaling met de volgende strekking, een en ander nader door de Aanvrager af te stemmen met de door Aanvrager betrokken notaris: -----

"De warmtelevering ten behoeve van het verkochte geschiedt overeenkomstig de ---- "Aansluitvoorwaarden warmte HVC" d.d. oktober 2018. Koper verklaart van ----- Verkoper een exemplaar van gemelde voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn. Koper aanvaardt de aansluiting van het verkochte op het warmtenet van HVC, alsmede dat zij, indien zij warmtelevering uit het warmtenet wenst, gelijktijdig met de aankoop van het verkochte een ----- warmteleveringsovereenkomst met HVC dient af te sluiten. -----

Ingeval Koper overgaat tot verhuur van het verkochte, verplicht koper zich in de----- huurovereenkomst de volgende bepaling op te nemen: "De warmtelevering ten----- behoefte van het gehuurde geschiedt overeenkomstig de "Aansluitvoorwaarden----- warmte HVC" d.d. oktober 2018. Huurder verklaart van verhuurder een exemplaar --- van gemelde voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend -





te zijn. Huurder aanvaardt de aansluiting van het gehuurde op het warmtenet van --- HVC, alsmede dat zij, indien zij warmtelevering uit het warmtenet wenst, gelijktijdig met het aangaan van de huurovereenkomst van het gehuurde een ----- warmteleveringsovereenkomst met HVC dient af te sluiten'."----- Overeenkomstig het hiervoor aangehaalde verklaren Partijen het voormelde te----- vestigen als kettingbeding. Dit kettingbeding dient bij elke gehele of gedeeltelijke----- vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het Registergoed aan de ----- opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden (niet zijnde een----- particuliere koper of belegger in hoedanigheid van koper van een van de ----- appartementsrechten die in het gebouw worden gerealiseerd) te worden opgelegd-- en te worden bedongen ten behoeve van de Opstalhouder. ----- De Eigenaar casu quo zijn rechtverkrijgenden dient/dienen de lasten opgenomen in -- dit artikel telkens bij het aangaan van een overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke-- vervreemding van het Registergoed uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar (niet - zijnde een particuliere koper of belegger in hoedanigheid van koper van een van de -- appartementsrechten die in het gebouw worden gerealiseerd) te laten aanvaarden."

#### Nieuwe rechten en beperkingen-----

##### 1. Kettingbedingen-----

In verband met de tussen de rechthebbende en de Gemeente Alkmaar gesloten----- koop/exploitatie-overeenkomst planontwikkeling "Ringers nieuw", ondertekend op----- eenendertig augustus tweeduizend twintig en het addendum behorende bij deze ----- overeenkomst, ondertekend op vijf respectievelijk acht november tweeduizend ----- drieëntwintig zullen in de akte van levering van de appartementsrechten aan de koper de navolgende kettingbedingen worden opgelegd en bedongen ten behoeve van de ----- Gemeente Alkmaar onder verbeurte van na te melden boete bij niet-nakoming of ----- overtreding van het hierna uit voormelde overeenkomst en addendum aangehaalde:-----

##### " **Artikel 3 Planrealisering**"-----

3.1 Binnen het Exploitatiegebied zullen door de exploitant worden gerealiseerd ca. 280 -- appartements, commerciële functies met uitzondering van kleinschalige----- detailhandel, en bijbehorende parkeer-, toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden, ---- overeenkomstig het door Urbis Stadsontwerp opgestelde stedenbouwkundig plan ---- "Beeldkwaliteitsplan Ringerskwartier" d.d. 19 december 2019. Dit plan is in nauw ---- overleg met de gemeente door Urbis en voor rekening van exploitant opgesteld ----- (**bijlage 2**). -----

3.2 Van het totaal aantal te realiseren woningen worden ca. 85 woningen (minimaal ---- 30%) gerealiseerd in de prijscategorie 1 of 2 huur- en/of koopappartementen, ----- waarvan ca. 20 woningen in het huursegment en waarbij de categorie-indeling geldt zoals die is vastgelegd in de Regionale Woonvisie, welke nader toegelicht is in de ---- aangehechte Regels Wonen (**bijlage 3**). Naast vorenbedoelde minimaal 30% zal----- exploitant ook ca. 10% van het totaal aan (woon)appartementen realiseren als----- middeldure huurappartementen, met een huur tot € 950,-- per maand bij eerste ---- verhuur (prijspeil 2019). Deze huursom ad. € 950,-- per maand is exclusief een ----- mogelijk verplicht te huren parkeerplaats. Bij (de toewijzing van) de categorieën -----



woningen dienen de gemeentelijke Huisvestingsverordening en de van toepassing zijnde beleidsregels in acht te worden genomen, welke samengevat zijn verwoord in de bij deze Overeenkomst gevoegde Regels afdeling Wonen (zie **bijlage 3**). Bij verkoop van sociale koopappartementen (dat zijn woningen in categorie 1 en 2) -- door exploitant in het project 'Ringers Nieuw' geldt het volgende: Exploitant verkoopt de sociale koopappartementen in eerste instantie aan gegadigden die het appartement zelf gaan bewonen. Aan de kopers van het appartement moet worden opgelegd: een eis tot zelfbewoning en een verbod op verkoop van het appartement, beide voor een periode van 5 jaar conform het bepaalde in artikel 3B. Als binnen 3 maanden na de start verkoop door exploitant niet alle sociale koopappartementen in het project 'Ringers Nieuw' zijn verkocht aan kandidaten als bedoeld in de vorenstaande zin, dan kunnen de resterende koopappartementen door exploitant worden verkocht aan ouders die een appartement kopen voor bewoning door hun kind (voorzover zij voldoen aan de overige voorwaarden als bedoeld in artikel 3B). Aan deze kopers (ouders) moet door exploitant de eis worden opgelegd dat de woning wordt bewoond door een kind van de koper en een verbod op verkoop van het appartement, beide voor een periode van 5 jaar. Die termijn start op de datum waarop het kind van de koper zich op het adres van het koopappartement inschrijft in de BRP.

- 3.3 Exploitant dient binnen het Exploitatiegebied conform de gemeentelijke parkeernorm parkeerplaatsen realiseren. De exploitant verbindt zich tegenover de gemeente om de parkeerplaatsen te allen tijde beschikbaar te houden ten behoeve van de appartementen en commerciële ruimte in het Exploitatiegebied. Indien om welke reden dan ook de gerealiseerde parkeerplaatsen niet meer kunnen worden toegerekend aan de Planontwikkeling, is exploitant verplicht deze parkeerplaatsen alsnog te realiseren, zodat exploitant blijft voldoen aan de gestelde parkeernorm. Een andere mogelijkheid is dat de exploitant de benodigde parkeerplaatsen bij de gemeente afkoopt in het zogenaamde parkeerfonds Overstad. Exploitant en gemeente zijn een mobiliteitsplan (zie bijlage 8) overeengekomen op basis waarvan de toepassing van een drietal parkeerplaatsen voor deelauto's een negental reguliere parkeerplaatsen vervangt. De deelauto's dienen duurzaam beschikbaar te blijven in het project voor de bewoners. Hiertoe komen exploitant en gemeente overeen dat deze deelauto's tenminste 5 jaar na de oplevering van de parkeergarage door exploitant of haar rechtsopvolgers als zodanig gebruikt dienen te worden. Indien uit onderzoek van de gemeente blijkt dat de parkeerplaatsen in deze periode niet als zodanig gebruikt worden, dient door exploitant alsnog een (extra) storting in het parkeerfonds Overstad gedaan te worden ter grootte van € 27.840,- incl. B.T.W. (peildatum 2018) per vervallen parkeerplaats voor een deelauto. De storting dient door exploitant gedaan te worden in het kalenderjaar van het mogelijk vervallen van de parkeerplaatsen van de deelauto's met een maximale termijn van 5 jaar. Exploitant is verplicht ten einde dit onderzoek tussentijds door de gemeente te kunnen verrichten, op eerste aangeven van de gemeente, haar schriftelijk te rapporteren over het gebruik van de desbetreffende deelauto's. De



- volgende gegevens worden door exploitant aan de gemeente verstrekt: o.a. aantal -- huursessies, unieke gebruikers, gereden km's.-----
- 3.4 De exploitant zal (regel)kasten, verdeelstations, pompinstallaties, onderstations, ---- trafo's e.d. ten behoeve van nutsvoorzieningen en het eventuele warmte/koudenet, - inpandig in de nieuw te bouwen opstallen opnemen.-----
- 3.5 Exploitant is bekend met de aanwezigheid van een collectief warmtedistributienet --- (Warmtenet) in de gemeente Alkmaar en is voorts bekend met het feit dat op grond - van het overgangsrecht artikel 9.2 lid 10 van het Bouwbesluit 2012 artikel 2.7.3A van de Bouwverordening 2010 geldt.-----
- 3.6 Exploitant is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de nodige aansluitingen op nuts- en telecommunicatievoorzieningen. Hij dient zich er zelf van de vergewissen of- de aanwezige riolering en de aansluiting daarop geschikt zijn voor de Bebouwing. ---- Eventueel noodzakelijke aanpassingen komen voor rekening van de exploitant. -----
- 3.7 De exploitant is zich er van bewust dat vanwege de Planontwikkeling de in en/of----- naast het Exploitatiegebied aanwezige nutsvoorzieningen mogelijk dienen te worden verlegd. Bij verlegging van voornoemde nutsvoorzieningen als gevolg de ----- Planontwikkeling, zijn de kosten voor het verleggen volledig voor rekening en risico -- van de exploitant, inclusief de daarbij benodigde begeleiding.-----
- Artikel 3A Bepaling zelfbewoning (alleen van toepassing indien categorie 1 en 2----- koopwoningen worden gerealiseerd)**-----
- Exploitant dient in de koopovereenkomst van de te realiseren categorie 1 en 2----- koopappartementen op te nemen, dat de kopers van de appartementen verplicht zijn het- appartement voor een periode van 5 jaar zelf te bewonen. Deze periode gaat in op de dag waarop de koper van het appartement is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis ---- Registratie Personen) op het adres van het koopappartement.-----
- Artikel 3B Verplichting tot zelfbewoning (alleen van toepassing indien categorie 1 en 2 - koopwoningen worden gerealiseerd)**-----
- 3B.1 Exploitant verbindt zich jegens de gemeente om aan de kopers van in het ----- Exploitatiegebied te realiseren categorie 1 en 2 koopappartementen de navolgende - verplichtingen op te leggen. -----
- 3B.2 a. Koper(s) van in het Exploitatiegebied te realiseren prijscategorie 1 en 2----- koopappartementen zijn niet bevoegd deze door anderen dan henzelf (met ----- eventuele gezinsleden) te laten bewonen en dat appartement met de daarbij---- behorende grond te vervreemden, een en ander behoudens het bepaalde in de - hierna volgende leden. Onder vervreemden wordt verstaan overdracht in----- eigendom, vestiging van erfpacht of een ander beperkt genotsrecht, inbreng in- mede-eigendom of andere constructies waardoor de onroerende zaak uit de ---- feitelijke c.q. de beschikkingsmacht van de koper geraakt. -----
- b. Indien het appartement is gekocht door ouders voor bewoning door (een van) -- hun kind(eren), is dit kind niet bevoegd het appartement door anderen dan ----- henzelf (met eventuele gezinsleden) te laten bewonen en zijn de ouders niet ---- bevoegd het appartement met de daartoe behorende grond te vervreemden, --- een en ander behoudens het bepaalde in de volgende leden. Voor deze situatie -



geldt dezelfde omschrijving van vervreemden als in lid a. -----

3B.3 Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van; -----

- a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:---  
174 van het Burgerlijk wetboek;-----
- b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers;-----
- c. schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders als---  
bedoeld in lid 5 van dit artikel. -----

3B.4 Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat koper als in lid 2a bedoeld, dan wel het kind in lid 2b bedoeld, het desbetreffende appartement gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd ----- gedurende welke de koper cq. het kind van de koper als bewoner van het ----- desbetreffende adres is ingeschreven in de gemeentelijke BRP (Basis Registratie ----- Personen). Bij vervreemding binnen de termijn van vijf jaren (op grond van een ----- ontheffing bedoeld in lid 5 van dit artikel) start voor de nieuwe koper de termijn van -- 5 jaar niet opnieuw. De termijn loopt door vanaf de datum waarop de eerste koper -- cq. het kind van de eerste koper op het adres is ingeschreven in de BRP. -----

3B.5 Het college van burgemeester en wethouders kan schriftelijk ontheffing verlenen van vervreemdingverbod in lid 2 van dit artikel. Hij is hiertoe verplicht ingeval van: -----

- a. verandering van werkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e) die een -----  
verhuizing redelijkerwijs noodzakelijk maakt;-----
- b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);-----
- c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding-----
- d. verhuizing welke noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de koper of --  
een van diens gezinsleden. -----

Voor de toepassing van deze bepaling wordt met echtgeno(o)t(e) gelijkgesteld ----- degene met wie de koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert. Bij-- aankoop van het appartement als bedoeld in lid 2b (ouders kopen voor kind) geldt dit lid voor situaties die zich voordoen voor het kind van de koper. -----

3B.6 Een verzoek om ontheffing dient tenminste zes weken voor de notariële overdracht -- schriftelijk te worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders en -- vergezeld te gaan van een afschrift van dit volledige artikel, een opgave van de ----- (verwachte) datum van notariële overdracht, een opgave van de datum en notaris -- van De oorspronkelijke eigendomsoverdracht en zo mogelijk van een afschrift van de akte van oorspronkelijke eigendomsverkrijging. -----

**Artikel 3C In stand houden huurwoningen (alleen van toepassing indien categorie 1 en 2 huurwoningen worden gerealiseerd)** -----

Exploitant c.q. zijn/haar rechtverkrijgenden is/zijn verplicht de te realiseren ----- huurwoningen in categorie 1 en in categorie 2 gedurende 10 jaar na de datum van ----- ingebruikname door de eerste huurder daarvan, als huurwoning in die categorie in stand - en voor verhuur beschikbaar te houden."-----  
Enzovoorts. -----

" **Artikel 8 Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Exploitatiegebied**-----

8.1 De exploitant dient het werk, zowel voor wat betreft de Civieltechnische Werken als -



- voor de Sloop en Bodemsanering en Bebouwing, zodanig uit te (laten) voeren dat----  
daardoor hinder en schade aan persoon, goed of milieu zoveel mogelijk wordt-----  
beperkt.-----
- 8.2 De exploitant is aansprakelijk voor alle schade, zowel letsel- als vermogensschade----  
welke de gemeente en/ of derden mochten lijden, veroorzaakt door of tijdens de in---  
deze Overeenkomst bedoelde werkzaamheden, indien en voor zover deze door -----  
exploitant of in opdracht van exploitant worden uitgevoerd. De exploitant vrijwaart -  
de gemeente voor alle schadeclaims die ter zake jegens de gemeente mochten -----  
worden ingediend. De gemeente zal de exploitant als belanghebbende betrekken in--  
de afhandeling van de schadeclaims. De exploitant dient ter zake zelf een deugdelijke  
verzekering te (laten) sluiten.-----
- 8.3 De exploitant is voorts aansprakelijk voor alle optredende schade welke gedurende --  
de uitvoering van de Planontwikkeling door haar of derden die in haar opdracht -----  
werkzaamheden verrichten wordt toegebracht aan bestaande gemeente-----  
eigendommen, brandkranen e.d.-----
- 8.4 In verband met de uitvoering respectievelijk onvoltooide staat van de in deze -----  
Overeenkomst voorziene werken en bouwwerken, is de exploitant verplicht om-----  
aanwijzingen van de gemeente c.q. van de regiopolitie betreffende het plaatsen van-  
tijdelijke verkeer- en waarschuwborden prompt op te volgen, onverminderd de --  
eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de exploitant te dier zake. -----
- 8.5 Zolang in het Exploitatiegebied nog geen Bebouwing is opgeleverd, dient de-----  
exploitant op duidelijke wijze kenbaar te maken dat in het Exploitatiegebied -----  
aanwezige (bouw)wegen niet voor het publiek zijn opengesteld.-----
- 8.6 Zodra de binnen het Exploitatiegebied aangelegde definitieve wegen feitelijk voor het  
publiek toegankelijk worden, zal de gemeente voor wat betreft de verkeer- en -----  
gevaarsituatie gelden als beheerder in de zin van de Wegenwet, mits de gemeente---  
de staat van de weg(en) vooraf heeft goedgekeurd. De gemeente zal op tijdig-----  
schriftelijk verzoek van de exploitant zorg dragen voor de benodigde-----  
verkeersbesluiten en het leveren en plaatsen van verkeersborden en -----  
straatnaamborden.-----
- 8.7 De exploitant dient een verkeersplan ter goedkeuring aan de gemeente voor te-----  
leggen waarin is aangegeven hoe en wanneer de bouwverkeerstromen van de-----  
Planontwikkeling plaatsvinden en waarin is aangegeven op welke wijze de afsluiting  
van een deel van de Noorderstraat georganiseerd wordt. Indien een verkeersbesluit -  
benodigd is voor het afsluiten of openstellen van openbare wegen, dient de -----  
exploitant de gemeente tijdig te verzoeken tot het nemen van dit besluit. De -----  
gemeente zal binnen de bestuursrechtelijke kaders aan tijdige besluitvorming-----  
meewerken."-----

Enzovoorts.-----

- " **Artikel 31 Kettingbedingen** -----  
31.1 Het bepaalde in artikel 3 leden 3 en 5, artikel 3A (Bepaling zelfbewoning), 3B-----  
(Verplichting zelfbewoning) en 3C (In stand houden huurwoningen) dienen bij elke----  
(overeenkomst) tot geheel of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een-----





- zakelijk recht op het op het Exploitatiegebied gerealiseerde bouwplan c.a. aan de-----  
opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te  
worden bedongen ten behoeve van de gemeente. -----
- 31.2 De exploitant c.q. zijn rechtverkrijgende dient de last opgenomen in dit artikel telkens  
bij het aangaan van een overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding -----  
uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.-----
- 31.3 Het bepaalde in artikel 32 (Boeten en sancties), artikel 34 (Geschillen) alsook dit -----  
artikel alsmede - zolang de in artikel 3 (Planrealisering) bedoelde werken nog niet ----  
zijn gerealiseerd - het bepaalde in artikel 3 (Planrealisering), en artikel 8-----  
(Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het Exploitatiegebied) dienen---  
bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van --  
een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins-----  
zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van --  
de gemeente. De Aansprakelijkheid en verantwoordelijkheden binnen het -----  
Exploitatiegebied ex artikel 8 behoeft bij vervreemding van appartementsrechten ---  
door exploitant niet te worden opgelegd aan individuele appartements-eigenaren /---  
eindverkrijgers. Na ommekomst van de termijn van 5 jaar als bedoeld in artikel 3A ---  
(bepaling zelfbewoning) vervalt het kettingbeding als bedoeld in artikel 31 lid 1 voor-  
de bepaling zelfbewoning. Na ommekomst van de tien jaar als genoemd in artikel 3C  
(In stand houden huurwoningen) vervalt het kettingbeding als bedoeld in artikel 31 --  
lid 1 (jstandhouden huurwoningen).-----
- 31.4 Exploitant c.q. haar rechtverkrijgenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 31 -----  
(Kettingbedingen) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding ---  
van het gekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden. ----
- Artikel 32 Boeten en sancties** -----
- 32.1 De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze  
Overeenkomst, de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen, de --  
navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoeve -----  
opleggen.-----
- Bij niet-nakoming of overtreding van: -----
- a. de bepaling onder artikel 31 (Kettingbedingen), door het enkele feit der niet- ----  
nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal----  
zijn vereist, een boete van € 30.000,00 prijspeil 2020 (2015=100) per -----  
parkeerplaats per geval van niet-nakoming; -----
  - b. de overige bepalingen:-----  
een boete van € 5.000,00 prijspeil 2020 voor elke overtreding of niet-nakoming-  
en van € 500,00 prijspeil 2020 voor elke dag of gedeelte van de dag dat de -----  
overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke-----  
ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de -----  
overtreding verdraagt. -----
- 32.2 Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding --  
van kosten, schaden en interesten. -----
- 32.3 Indexering van de in het eerste lid genoemde bedragen vindt plaats op basis het CBS





*indexcijfer voor CBS prijsindex alle huishoudens.*-----

32.4 Voor zover in deze Overeenkomst aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle ----- andere rechtsmiddelen of vorderingen welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of --uitgesloten is."-----

Enzovoorts.-----

" **Artikel 34 Geschillen**-----

*Indien er een geschil is, daaronder ook begrepen die welke door één partij als zodanig ----- wordt beschouwd, zullen partijen overleggen om tot een oplossing te komen voor de ----- gerezen problemen. Indien het vorenbedoelde overleg niet leidt tot een voor partijen ----- aanvaardbare oplossing, dan zal dit geschil door de meest gerede partij kunnen worden --voorgelegd aan de ten deze bevoegde burgerlijke rechter."*-----

In afwijking van en in aanvulling op het hiervoor bepaalde onder artikel 3.3 met betrekking tot de deelauto's verklaart de rechthebbende dat dit onderdeel is vervallen en afgekocht door ---- middel van een parkeerfondsovereenkomst ondertekend op twaalf april tweeduizend ----- drieëntwintig alsmede een aanvullend schrijven van vijf oktober tweeduizend drieëntwintig.---

2. Erfdienstbaarheden-----

a. In de akte van levering van de te realiseren (onder)appartementenrechten aan de ---- kopers zal de navolgende erfdienstbaarheid worden gevestigd en aangenomen: ----- die van uitgang, ten laste van de appartementenrechten met indexnummers 1, 2 en 3 en ten behoeve van het appartementenrecht met indexnummer 4, inhoudende de ---- verplichting om te dulden, dat van een parkeerplaats gelegen in de parkeergarage -- (indexnummer 4) via elk van de uitgangen van de parkeergarage naar buiten kan ---- worden gegaan. -----

b. In de akte van levering van het omliggende openbare gebied (toekomstige ----- gemeentegronden van de Gemeente Alkmaar) zal door rechthebbende de ----- navolgende erfdienstbaarheid worden gevestigd en aangenomen: ----- in verband met de bouwkundige toestand waarin het gekochte zich na afbouw ----- bevindt, ten opzichte van de naastgelegen percelen eigendom van de Gemeente ---- Alkmaar, kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie C, nummer 9366:-----

- die van overbouw wegens overhangende verlichting en bijbehorende ----- armaturen, zulks ten laste van voormeld (naastliggend) perceel, kadastraal ----- bekend gemeente Alkmaar sectie C nummer 9366 en ten behoeve van het ----- object, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden, dat ----- lampen en armaturen ten behoeve van de verlichting en alle overige eventueel bijbehorende installaties, kabels, regelapparatuur en leidingen welke worden of zijn aangebracht aan danwel worden of zijn bevestigd in het op het heersend --- erf te realiseren/gebouwde appartementengebouw boven het dienend erf ----- uitsteken casu quo overkragen casu quo overhangen en dat deze lampen en ---- armaturen ten behoeve van de verlichting en alle overige eventueel ----- bijbehorende installaties, kabels en leidingen zijn of zullen worden aangesloten op de voeding(skasten) van de Gemeente Alkmaar voor de openbare verlichting



en door of vanwege de Gemeente Alkmaar onderhouden en/of vervangen -----  
zullen worden, dit mede in verband met het feit, dat het (toekomstig) openbare  
gebied betreft. -----

- die van openingen en werken, over en weer ten laste en ten behoeve van -----  
voormeld (naastliggend) perceel, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie C  
nummer 9366, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden -  
dat zich in de op het heersend erf te realiseren/gebouwde opstallen vensters of  
andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken bevinden op---  
kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegestaan;-----
- die van overbouw, zulks ten laste van voormeld (naastliggende) perceel, -----  
kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie C nummer 9366 en ten behoeve--  
van het object, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden,  
dat een goot, afvoerbuizen, gedeelte dak of uitbouw of eventueel een gedeelte  
muur van de op het heersend erf te realiseren/gebouwde -----  
appartementengebouw boven het dienend erf uitsteekt, of versnijdingen van --  
de funderingen of de bij het te realiseren/gebouwde appartementengebouw ---  
behorende leidingen in of boven het dienend erf zijn of worden aangebracht ---  
daaronder mede begrepen de verplichting voor het dienend erf om te dulden, -  
dat balkons en/of luifels van de op het heersend erf te realiseren-----  
appartementengebouw boven het dienend erf uitsteken casu quo overkragen--  
casu quo overhangen;-----
- die van kabels en leidingen, over en weer ten laste en ten behoeve van-----  
voormeld (naastliggend) perceel, kadastraal bekend gemeente Alkmaar sectie C  
nummer 9366, waardoor de toestand wordt gehandhaafd waarin die -----  
onroerende zaken zich na afbouw ten opzichte van elkaar bevinden, speciaal ---  
voor wat betreft de aanwezigheid van alle bestaande en toekomstige kabels en  
leidingen van (openbare) nutsbedrijven.-----

Voor zover vorenstaande verplichtingen niet kunnen gelden als erfdienstbaarheden-  
zullen deze bepalingen namens de rechthebbende worden bedongen als -----  
kettingbedingen en opgelegd aan de betreffende koper, welke door de betreffende -  
koper zullen worden aanvaard. Bij overtreding of niet nakoming van het hiervoor ---  
bepaalde, is koper of diens rechtsopvolger aan de Vereniging van Eigenaars een -----  
boete verschuldigd conform de boeteregeling in het huishoudelijk reglement. -----  
De vergadering zal bij het huishoudelijk reglement aanvullend de boeteregeling -----  
nader bepalen.-----

3. Kwalitatieve verplichtingen -----  
In de akte van levering van de appartementsrechten zullen aan de koper de navolgende --  
kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek--  
worden opgelegd. -----  
Mitsdien gaan deze verplichtingen over op degenen die het appartementsrecht onder ---  
bijzondere titel zullen verkrijgen; en zijn mede gebonden degenen die van de eigenaar ---  
een recht tot gebruik van het appartementsrecht zullen verkrijgen.-----  
a. (Zonne)Schermen-----



In verband met het onderhoud van het betreffende appartementengebouw alsmede teneinde de kwaliteit en uitstraling van het gebouw in de toekomst te waarborgen -- worden aan de appartementseigenaar (alsmede zijn rechtsoptvolgers in de eigendom van het betreffende appartementsrecht) in de akte van levering de kwalitatieve ----- verplichtingen opgelegd:-----

- de verplichting inhoudende tot het niet plaatsen van zonnescreefs aan de----- buitenzijde van de appartementengebouwen; -----
- de verplichting inhoudende om geen hogere en/of extra glazen ----- balkonschermen te plaatsen dan die ten tijde van de (eerste) oplevering van ---- het betreffende appartementsrecht is/zijn geplaatst voor de te realiseren----- onderappartementsrechten met indexnummers 15, 21, 23 tot en met 25, 28 tot en met 32, 35 tot en met 39, 42 tot en met 46, 49 tot en met 53, 56 tot en met 58, 62 tot en met 70, 74 tot en met 76, 79 tot en met 82, 84, 86, 88 tot en met - 90, 94 en 95, 98, 101 en 102, 107 en 108, 113 en 114, 117 tot en met 120, 122, 124 tot en met 134, 138 en 139, 143 en 144, 146 en 147, 151 en 152, 154 en --- 155, 159 en 160, 162 en 163, 167 en 168, 170 en 171, 175 en 176, 178 en 179, - 183 en 184, 186, 190 en 191, 193, 197 en 198, 200, 204 en 205, 207 tot en met 211 en 214. -----

b. Groen beplante daken en gevels-----

Aan de appartementseigenaar (alsmede zijn rechtsoptvolgers in de eigendom van het betreffende appartementsrecht) wordt in de akte van levering een kwalitatieve ----- verplichting opgelegd, inhoudende de verplichting om de bij oplevering van de ----- appartementengebouwen aanwezige beplantingen op het dak en in/aan de gevel, --- een en ander zoals aangegeven op de situatietekening, die aan deze akte wordt ----- gehecht, welke zogenaamde groen beplante gevels alsmede de groen beplante----- daken onderdeel uitmaken van het gerealiseerde bouwplan, te dulden en in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen, waarbij alsdan de uitvoering en- de materialen zoveel mogelijk dezelfde dienen te zijn danwel van dezelfde kwaliteit- dienen te zijn als die de rechthebbende heeft aangebracht casu quo heeft aan laten- brengen en waarbij de constructie en de hechtheid van het gebouw niet in gevaar --- mogen worden gebracht. -----

c. Verlichting -----

Aan de appartementseigenaar (alsmede zijn rechtsoptvolgers in de eigendom van het betreffende appartementsrecht) wordt in de akte van levering een kwalitatieve ----- verplichting opgelegd, inhoudende de verplichting om te dulden en in stand te----- houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen, waarbij alsdan de uitvoering en- de materialen zoveel mogelijk dezelfde dienen te zijn danwel van dezelfde kwaliteit- dienen te zijn als die de rechthebbende heeft aangebracht casu quo aan laten----- brengen en geen wijziging aan te brengen aan de lampen en armaturen ten behoeve van de buitenverlichting en alle overige eventueel bijbehorende installaties, kabels, - regelapparatuur en leidingen welke worden of zijn aangebracht aan het te ----- realiseren/gebouwde appartementengebouw

-----



.....  
 Voor zover vorenstaande verplichtingen niet kunnen gelden als kwalitatieve.....  
 verplichtingen zullen deze bepalingen namens de rechthebbende worden bedongen als --  
 kettingbedingen en opgelegd aan de betreffende koper, welke door de betreffende koper  
 zullen worden aanvaard. Bij overtreding of niet nakoming van het hiervoor bepaalde, is---  
 koper of diens rechtsopvolger aan de Vereniging van Eigenaars een boete verschuldigd ---  
 conform de boeteregeling in het huishoudelijk reglement.-----  
 De vergadering zal bij het huishoudelijk reglement aanvullend de boeteregeling nader----  
 bepalen.-----

#### **Nieuwe rechten en beperkingen ten aanzien van indexnummers 2 en 4 -----**

In de akte van levering aan de kopers van de (te realiseren) onderappartementsrechten van----  
 indexnummer 2 zal ten laste van het betreffende onderappartementsrecht de navolgende-----  
 erfdiensbaarheid worden gevestigd en aanvaard:-----

- die van toegang, ten behoeve van de parkeergarage (indexnummer 4), inhoudende de ----  
 verplichting om te dulden, dat toegang wordt verleend aan de eigenaren/gebruikers van -  
 een parkeerplaats die niet tevens eigena(a)r(en) zijn van één van de -----  
 onderappartementsrechten in voormeld appartementencomplex "Ringers" (woningen in-  
 de gebouwen De Bonbon, De Cacao en De Waaier) om via de entree van het -----  
 hoofdappartementsrecht met indexnummer 2 te komen naar de parkeergarage.-----

#### **2. Splitsing in appartementsrechten -----**

##### **Algemeen-----**

De rechthebbende wil het object splitsen in zes (6) hoofdappartementsrechten, zoals bedoeld-  
 in artikel 5:106 en volgende Burgerlijk Wetboek, omvattende drie (3) -----  
 appartementengebouwen in het appartementencomplex genaamd "Ringers", omvattende in--  
 totaal tweehonderddertien (213) woningen al dan niet met balkon en/of dakterras en al dan---  
 niet met (afzonderlijke) berging, twee (2) commerciële ruimten, een parkeergarage met-----  
 tweehonderdzeventwintig (227) parkeerplaatsen, vier (4) fietsenstallingen, alsmede trafo- --  
 en hydroruimten, liften en alle overige bijbehorende installaties, gelegen aan de-----  
 Noorderstraat/Hendrik Ringershof te Alkmaar, kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie C,  
 nummers:-----

- 9367, ongeveer groot twintig are en achtendertig centiare (20 a 38 ca) -----
- 9368, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- 9369, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- 9370, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- 9371, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- 9372, ongeveer groot achttien are (18 a);-----
- 9373, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- 9374, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- 9375, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
- 9377, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
- 9378, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
- 9379, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
- 9380, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----



- 9381, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
  - 9382, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
- aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn ----  
toegekend, en welke kadastrale percelen (deels) zijn belast met een tweetal rechten van opstal  
ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V. en welke kadastrale-----  
perceelsnummers (deels) zijn belast met het recht van opstal ten behoeve van de besloten ----  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HVC Energie B.V.;-----  
waarvan vier (4) appartementsrechten casu quo gebouwen ieder afzonderlijk zullen worden ---  
ondergesplitst in appartementsrechten omvattende het uitsluitend gebruik van de-----  
afzonderlijke woningen al dan niet met balkon en/of dakterras en al dan niet met -----  
(afzonderlijke) berging en parkeerplaatsen in het desbetreffende gebouw. -----  
Alle eigenaren zullen gebonden zijn aan de bepalingen en verplichtingen die in deze akte met -  
betrekking tot het gebruik van bepaalde voorzieningen worden vastgesteld. -----

#### **Toestemming beperkt gerechtigden**

De gerechtigden tot de hiervoor vermelde respectieve opstalrechten hebben schriftelijk-----  
toestemming gegeven voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten. -  
Deze toestemming blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, gehecht aan voormelde ---  
respectieve akten van vestiging opstalrecht.

#### **Splitsingsvergunning**

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

#### **Splitsingstekening**

1. In verband met de splitsing is een splitsingstekening gemaakt. De gedeelten die bestemd  
zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met  
dikke belijning en voorzien van de cijfers 1 tot en met 6. -----
2. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster  
en de openbare registers. -----  
De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de-----  
complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken object-  
vastgesteld.-----  
De splitsingstekening is op elf december tweeduizend drieëntwintig door de bewaarder --  
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in elektronische bewaring -----  
genomen, onder toekenning van depotnummer: 20231211100064. Op verzoek heeft de --  
bewaarder een complexaanduiding toegekend. De complexaanduiding is: **9391-A**. De ----  
toekenning blijkt uit een document dat een bijlage is bij deze akte. -----

#### **Splitsing in appartementsrechten**

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

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het -  
te realiseren- gebouw genaamd "De Bonbon", bestaande uit de begane grond tot en met  
de vijftiende (15de) verdieping en dak (niet zijnde het groen beplante dak), omvattende --  
tweeëntachtig (82) woningen al dan niet met balkon en/of dakterras en al dan niet met--  
(afzonderlijke) berging, een entree, gemeenschappelijke fietsenstalling, hydroruimte, ----  
liften en alle overige bijbehorende installaties, plaatselijk aan te duiden met adressen: ----



- Noorderstraat 300 tot en met 462 (even nummers) te 1823 CS Alkmaar, kadastraal-----  
 bekend **gemeente Alkmaar, sectie C complexaanduiding 9391-A, appartementsindex 1**;-  
 uitmakende het negenduizend zeventhonderdtweënzeventig/vijfentwintigduizend -----  
 vierhonderdnegende (9.772/25.409e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit een -----  
 appartementencomplex van drie (3) appartementengebouwen in het-----  
 appartementencomplex genaamd "Ringers", omvattende in totaal tweehonderddertien --  
 (213) woningen al dan niet met balkon en/of dakterras en al dan niet met (afzonderlijke)-  
 berging, twee (2) commerciële ruimten, een parkeergarage met-----  
 tweehonderdzevenentwintig (227) parkeerplaatsen, vier (4) fietsenstallingen, alsmede----  
 trafo- en hydroruimten, liften en alle overige bijbehorende installaties, gelegen aan de---  
 Noorderstraat/Hendrik Ringershof te Alkmaar, kadastraal bekend gemeente Alkmaar,----  
 sectie C, nummers: -----
- 9367, ongeveer groot twintig are en achtendertig centiare (20 a 38 ca);-----
  - 9368, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
  - 9369, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
  - 9370, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
  - 9371, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
  - 9372, ongeveer groot achttien are (18 a);-----
  - 9373, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
  - 9374, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
  - 9375, ongeveer groot twee/tiende centiare (0,2 ca);-----
  - 9377, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
  - 9378, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
  - 9379, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
  - 9380, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
  - 9381, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
  - 9382, ongeveer groot één centiare (1 ca);-----
- aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten----  
 zijn toegekend, en welke kadastrale percelen (deels) zijn belast met een tweetal rechten -  
 van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V. en welke kadastrale-  
 perceelsnummers (deels) zijn belast met het recht van opstal ten behoeve van de -----  
 besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid HVC Energie B.V.;-----
2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het -  
 te realiseren- gebouw genaamd "De Cacao", bestaande uit de begane grond tot en met---  
 de tiende (10de) verdieping en dak, omvattende zesendertig (36) woningen al dan niet ---  
 met balkon en/of dakterras en al dan niet met (afzonderlijke) berging, een entree,-----  
 gemeenschappelijke fietsenstalling, hydroruimte en liften en alle overige bijbehorende ---  
 installaties, plaatselijk aan te duiden met adressen: Noorderstraat 200 tot en met 270-----  
(even nummers) te 1823 CS Alkmaar, kadastraal bekend **gemeente Alkmaar, sectie C**-----  
**complexaanduiding 9391-A, appartementsindex 2**;-----  
 uitmakende het vierduizend vijftig/vijfentwintigduizend vierhonderdnegende-----  
 (4.050/25.409e) aandeel in voormelde gemeenschap; -----
  3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het -





- te realiseren- gebouw genaamd "De Waaier", bestaande uit de kelder tot en met de -----  
vijftiende (15de) verdieping en daken, omvattende vijfnegentig (95) woningen al dan---  
niet met balkon en/of dakterras en al dan niet met (afzonderlijke) berging, een entree,---  
gemeenschappelijke fietsenstalling en balkon, hydroruimte en liften en alle overige -----  
bijbehorende installaties, plaatselijk aan te duiden met adressen: Noorderstraat 2 tot en -  
met 190 (even nummers) te 1823 CS Alkmaar, kadastraal bekend **gemeente Alkmaar**, ----  
**sectie C complexaanduiding 9391-A, appartementsindex 3**;-----  
uitmakende het achtduizend éénhonderddrieënzeventig/vijfentwintigduizend -----  
vierhonderdnegende (8.173/25.409e) aandeel in voormelde gemeenschap;-----
4. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het -  
te realiseren- gebouw, omvattende tweehonderdzevenentwintig (227) parkeerplaatsen, -  
gelegen op de eerste tot en met de derde verdieping alsmede een hellingbaan,-----  
sprinklerreservoir en pomruimte op de begane grond en alle overige bijbehorende -----  
installaties en voor zover aanwezig de collectieve oplaadvoorzieningen voor elektrische--  
auto's, plaatselijk aan te duiden met adres: Noorderstraat 198 te 1823 CS Alkmaar,-----  
kadastraal bekend **gemeente Alkmaar, sectie C complexaanduiding 9391-A**,-----  
**appartementsindex 4**;-----  
uitmakende het tweeduizend tweehonderdzeventig/vijfentwintigduizend -----  
vierhonderdnegende (2.270/25.409e) aandeel in voormelde gemeenschap;-----
5. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het -  
te realiseren- gebouw, bestaande uit een commerciële ruimte, gelegen op de begane ----  
grond, plaatselijk aan te duiden met het adres: Noorderstraat 272 te 1823 CS Alkmaar,----  
**kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie C complexaanduiding 9391-A**,-----  
**appartementsindex 5**;-----  
uitmakende het zeshonderdeenenzestig/vijfentwintigduizend vierhonderdnegende -----  
(661/25.409e) aandeel in voormelde gemeenschap;-----
6. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het -  
te realiseren- gebouw, bestaande uit een commerciële ruimte op de begane grond, -----  
plaatselijk aan te duiden met het adres: Noorderstraat 192 te 1823 CS Alkmaar, -----  
kadastraal bekend **gemeente Alkmaar, sectie C complexaanduiding 9391-A**,-----  
**appartementsindex 6**;-----  
uitmakende het vierhonderddrieëntachtig/vijfentwintigduizend vierhonderdnegende ----  
(483/25.409e) aandeel in voormelde gemeenschap.-----
- De rechthebbende is gerechtigd tot alle appartementsrechten.-----

### **3. Modelreglement**-----

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



hoofdletters die gebruikt worden in het modelreglement zijn in deze akte niet overgenomen. --  
 Woorden en/of zinnen uit het modelreglement die niet van toepassing zijn, zijn hierna niet ----  
 opgenomen. -----

**A. Definities en algemene bepalingen** -----

**artikel 1. definities**-----

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



- v. ondereigenaar: de gerechtigde tot een onderappartementsrecht; -----
- w. ondersplitsing: de ondersplitsing van een appartementsrecht zoals bedoeld in artikel -----  
5:106, lid 3 BW;-----
- x. privé-gedeelte: het gedeelte *of* de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die *op--*  
*grond van* de akte bestemd is/zijn om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te-----  
worden gebruikt;-----
- y. raad van commissarissen: de raad van commissarissen zoals bedoeld in artikel 2:48 juncto  
artikel 5:135 BW;-----
- z. reglement: het bij de akte vastgestelde reglement van splitsing; -----
- za. reglement van ondersplitsing: het bij de akte *van* ondersplitsing vastgestelde reglement --  
van splitsing *voor* die ondersplitsing, *inclusief* eventuele wijzigingen en/of aanvullingen --  
daarop; -----
- zb. reservefonds: het in artikel 14 bedoelde reservefonds; -----
- zc. splitsing: de bij de akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;-----
- zd. vereniging: de bij de akte opgerichte vereniging van eigenaars; -----
- ze. vereniging van ondereigenaars: de bij de akte *van* ondersplitsing opgerichte vereniging --  
van eigenaars; -----
- zf vergadering: de vergadering van eigenaars van de vereniging; -----
- zg. voorzitter: de voorzitter van de vergadering.-----
- 1.2 De in artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis----  
zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. -----
- artikel 2. verplichtingen van de eigenaars en gebruikers-----
- 2.1 De eigenaars en gebruikers moeten zich *volgens* de eisen van redelijkheid en billijkheid --  
*tegenover* elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker *moet ook* de bepalingen van het  
reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels zoals bedoeld in --  
artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen *op grond van de wet* of gewoonte bestaande  
regels voor zover die op hem betrekking hebben, *naleven*. -----
- 2.2 Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder *veroorzaken voor* de andere -----  
eigenaars en gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, --  
muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, -----  
productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van-----  
onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het--  
huishoudelijk reglement worden vastgelegd. -----
- 2.3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade----  
kan worden toegebracht aan de andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en--  
andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de grond en de vereniging. -----
- 2.4. Iedere eigenaar en gebruiker *garandeert* dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn -----  
personeel het in de vorige leden van dit artikel bepaalde naleven.-----
- artikel 3. aansprakelijkheid voor schade en hinder -----
- Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw en/of de -----  
grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder--  
aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is -----  
verplicht voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben



bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. -----

artikel 4. waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder-----

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

artikel 5. afwenden gevaar-----

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van-----  
maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de andere eigenaars en gebruikers, --  
het gebouw en/of de grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is *dan* verplicht de betreffende --  
eigenaar of gebruiker *of* het bestuur of de beheerder onmiddellijk te waarschuwen. -----

artikel 6. burendrecht-----

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

artikel 7. publiekrecht-----

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

**B. Aandelen die door de splitsing ontstaan**-----

artikel 8. aandelen in de gemeenschap-----

*De aandelen waartoe de eigenaars in de gemeenschap zijn gerechtigd, staan hiervoor onder ---  
'splitsing in appartementsrechten'.*-----

*Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: het totaal van de-----  
gebruiksoppervlaktes van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 3, waarbij-----  
afmetingen van vijftiende (0,5) naar boven zijn afgerond en buitenruimtes meewegen voor ----  
vijftig procent (50%) van het gebruiksoppervlak, het aantal parkeerplaatsen van het-----  
appartementsrecht met indexnummer 4 vermenigvuldigd met tien (10) van het-----  
appartementsrecht met index 4 en de bruto vloeroppervlaktes van de appartementsrechten ---  
met de indexnummers 5 en 6. Een overzicht van de aandelen is een bijlage bij deze akte. -----*

**C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het reservefonds**-----

artikel 9. baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen-----



- 9.1 De eigenaars delen voor de in artikel 8 bedoelde breukdelen mee in de baten die aan de -  
gezamenlijke eigenaars toekomen. -----
- 9.2 Onder de in artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke -----  
eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de -----  
vereniging, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, *en* -----  
baten *die toekomen* aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 45. -----
- 9.3 Onder de in artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen voor --  
gebreken en/of tekortkomingen aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of -----  
gemeenschappelijke zaken die aan de vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep  
op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle eigenaars rechten kunnen ----  
ontlenen.-----  
Dergelijke schadeloosstellingen *zijn voor* de eigenaars van de appartementsrechten ten--  
aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan--  
wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft *in de* -----  
*verhouding* waarin die eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken --  
*moeten bijdragen*. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht --  
op *voor rekening van* die eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten  
worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, *een en ander*-----  
onverminderd het bepaalde in artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen  
*voor rekening van* de eigenaars van de appartementsrechten waarop de betreffende -----  
garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.-----
- artikel 10. schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars en -----  
reserveringen ten behoeve van het reservefonds-----
- 10.1 De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in: --  
a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening  
van de gezamenlijke eigenaars zijn; en -----  
b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds, voor zover *op grond* --  
*van* artikel 10.3 en/of artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.-----
- 10.2 Tot de in artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend: -----  
a. *de schulden en kosten die* gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik --  
en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke----  
zaken, *met dien verstande dat voor zover die gedeelten en zaken zich bevinden in- of*  
*uitsluitend dienstbaar zijn aan een hoofdappartementsrecht, deze schulden en* -----  
*kosten voor rekening komen voor de eigenaar van het desbetreffende*-----  
*hoofdappartementsrecht;*-----  
b. *de schulden en kosten die* verband houden met noodzakelijke -----  
herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke  
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die *op grond van* het -----  
reglement of een rechterlijke beslissing zoals bedoeld in artikel 5:121 BW niet *voor*--  
*rekening van* bepaalde eigenaars *zijn;*-----  
c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van  
de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van--  
het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) -----



- komen;-----
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig----  
verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of-  
namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure,-----  
onverminderd het bepaalde in artikel 17.3;-----
  - f. de premies verschuldigd *vanwege* de verzekeringen, die door het reglement zijn ----  
voorgeschreven of waartoe *op grond van* artikel 19 door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan--  
de afzonderlijke eigenaars; -----
  - h. de *eventuele* verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie----  
betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de -----  
brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op *deze* kosten betrekking hebbende ----  
administratie, *en*, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de -----  
berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet ----  
afzonderlijk worden aangeslagen; -----
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk-  
worden aangeslagen; -----
  - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken: de  
canon *of* retributie die na de datum van splitsing opeisbaar wordt;-----
  - k. de kosten van het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan; -----
  - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke -----  
eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien--  
uit besluiten van de vergadering. -----
- 10.3 In het reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten zoals bedoeld in artikel -  
10.2 met betrekking tot bepaalde in het reglement omschreven gemeenschappelijke -----  
gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor rekening komen van de gezamenlijke ----  
eigenaars in een andere verhouding dan *volgens* de breukdelen zoals bedoeld in artikel 8  
dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke eigenaars. ----  
Indien het reglement een of meer bepalingen bevat zoals in de vorige zin bedoeld en de --  
vereniging beschikt over een meerjarenonderhoudsplan, *dan wordt* de hoogte van de ----  
door de eigenaars verschuldigde bijdragen aan het reservefonds jaarlijks bepaald met ----  
inachtneming van deze bepalingen. -----
- Schulden en kosten *voor* gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken  
waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling zoals bedoeld in artikel 9.3 geldt en die ---  
door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de eigenaars  
van de appartementsrechten *voor wie* het betreffende garantie- en/of-----  
waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of-----  
waarborgregeling betrekking heeft. *Als* en voor zover een garantie- en/of-----  
waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze  
ten laste van de gezamenlijke eigenaars. -----
- 10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, en bij de  
akte van vestiging erfpacht *of* opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, --



waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers *van het kadaster*, een -----  
splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke--  
eigenaars *tegenover* de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan ---  
met toepassing van de breukdelen zoals bedoeld in artikel 8 het geval zou zijn, zijn de ----  
eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding -  
als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is *tegenover* de grondeigenaar. *In dit geval zijn*  
*er ten aanzien van de in de splitsing betrokken opstalrechten geen retributies-----*  
*verschuldigd. -----*

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

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

- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen *met inbegrip van de penanten en*  
*pilaren*, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de -----  
gevelbeplatingen en dilataties), *alsmede de te realiseren groen beplante gevels en ---*  
*groen beplante daken, conform eerder vermelde tekening* (inclusief de waterkerende  
lagen), de puien, de balkons, de galerijen, de dakbedekking, de schoorstenen, de ----  
rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en -----  
leidingschachten, *en de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen -----*  
*gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en ----*  
*(een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-gedeelten, tenzij die onderdelen en zaken zich*  
*bevinden in- of uitsluitend dienstbaar zijn aan een hoofdappartementsrecht, -----*  
*waaronder uitdrukkelijk begrepen de hoge daken van de appartementsrechten met--*  
*indexnummers 1, 2 en 3 en de daarin gelegen installaties, doch uitdrukkelijk niet-----*  
*begrepen voormelde te realiseren groen beplante gevels en groen beplante daken.---*
- b. het hek- en traliewerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen,-  
de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de -----  
fietsenberging, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de --  
liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de-----  
hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers, *tenzij die onderdelen en zaken zich -----*  
*bevinden in- of uitsluitend dienstbaar zijn aan een hoofdappartementsrecht;-----*
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden *in*  
*de gemeenschappelijke ruimten en de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van--*  
*de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een privé-gedeelte, tenzij het--*  
*plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende eigenaar of zijn--*  
*rechtsvoorganger is aangebracht, tenzij die onderdelen en zaken zich bevinden in- of*  
*uitsluitend dienstbaar zijn aan een hoofdappartementsrecht; -----*
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) *en* deurkozijnen met  
de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die *in* de (al dan niet aan balkons of -  
terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen ----  
gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en een



- privé-gedeelte, en het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, -----  
 onverminderd het bepaalde in artikel 12, *derde aandachtsstreepje* onder c, en de ----  
 ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers, *tenzij die onderdelen en zaken zich ---*  
*bevinden in- of uitsluitend dienstbaar zijn aan een hoofdappartementsrecht;*-----
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars, --  
*tenzij die voorzieningen zich bevinden in- of uitsluitend dienstbaar zijn aan een -----*  
*hoofdappartementsrecht;*-----
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige -----  
 werken, zoals:-----
- de lift(en); -----
  - de hydrofoor/-foren; -----
  - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of -----  
 warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, ----  
 radiatorcranken en warmtemeters in een privé-gedeelte (voor zover geen -----  
 eigendom van derden);-----
  - de luchtbehandeling en de ventilatie;-----
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van-----  
 brandbestrijding; -----
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; -----
  - de algemene beveiliging;-----
  - de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten;-----
  - de droge blusleidingen;-----
  - de brand- en/of doormeldinstallatie; -----
  - de gevelonderhoudsinstallatie;-----
  - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);-----
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;-----
  - de AED;-----
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, -----  
*tenzij die installaties en voorzieningen onderdelen zich bevinden in- of uitsluitend-----*  
*dienstbaar zijn aan een hoofdappartementsrecht, en voor zover de schulden en-----*  
 kosten daarvan niet op grond van artikel 12 *voor rekening* komen van een-----  
 individuele eigenaar;-----
- g. de leidingen en buizen voor: -----
- de afvoer van hemelwater en afvalwater; -----
  - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en-----  
 videosignalen, *tenzij die leidingen en buizen zich bevinden in- of uitsluitend -----*  
*dienstbaar zijn aan een hoofdappartementsrecht, en met uitzondering van de --*  
 leidingen en buizen *zoals* bedoeld in artikel 12, *derde aandachtsstreepje* onder f  
 en g;-----
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van -----  
 drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders),  
 ook voor zover deze zich in de privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende-  
 leidingen, voorzieningen en overige werken *en* de brievenbussen, *tenzij die -----*



- installaties zich bevinden in- of uitsluitend dienstbaar zijn aan een -----  
hoofdappartementsrecht;-----*
- i. de overige collectieve voorzieningen, *tenzij die voorzieningen zich bevinden in- of ----  
uitsluitend dienstbaar zijn aan een hoofdappartementsrecht. -----*
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is *artikel 11.1* van -----  
toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. -----
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het gebouw of een voorziening als  
in dit artikel bedoeld, geldt artikel 22.-----
- artikel 12. schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele eigenaars-----  
Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele eigenaars worden onder ---  
meer gerekend: -----
- *de onderdelen, installaties, voorzieningen en zaken bedoeld in artikel 11 welke zich -----  
bevinden in- of uitsluitend dienstbaar zijn aan een hoofdappartementsrecht;-----*
  - de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering --  
en schoonhouden van het privé-gedeelte; en-----
  - de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van: -----
    - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het privé-  
gedeelte; -----
    - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals  
dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de -----  
vloeren en wanden binnen het privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en-  
afwerkklagen van de vloeren van de tot het privé-gedeelte behorende balkons en ----  
terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras; -----
    - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het privé-gedeelte aanwezige----  
(in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas *en* van de ----  
(in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het -----  
in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van *het vermelde* in artikel 11.1 -----  
onder d;-----
    - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren *en* van de -----  
gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) *in* gesloten toestand aan  
de binnenzijde van het privé-gedeelte;-----
    - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het privé-gedeelte aanwezige----  
douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de  
bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het privé-gedeelte *en* de-  
kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;-----
    - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij-----  
behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het privé-gedeelte;-----
    - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en -----  
afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, -----  
elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het privé- ---  
gedeelte *en/of* in het privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen --  
en leidingen *in* een vloer of een wand die het privé-gedeelte omsluit en die -----  
bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende -----



- vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend --- strekken ten behoeve van het betreffende privé-gedeelte. Onder schade van ----- betekenis valt schade die niet eenvoudig door de eigenaar hersteld kan worden; ----
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende - leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en ---- koeling van het privé-gedeelte;-----
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het gebouw en/of voorzieningen die in de akte als zodanig zijn aangewezen. -----
- artikel 13. verwijdering installaties en andere voorzieningen-----
- De vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie *of de andere* ----- voorziening van toepassing. -----
- artikel 14. reservefonds en meerjarenonderhoudsplan -----
- 14.1 *Om te voldoen aan* artikel 5:126 BW houdt de vereniging een reservefonds in stand *voor de betaling* van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het reservefonds --- geldt voorts het bepaalde in artikel 47. -----
- 14.2 Indien het gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, *is de jaarlijkse* ----- reservering *voor* het reservefonds:-----
- a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld *voor de* uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan; of-----
- b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het gebouw. -----
- De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars aan het reservefonds *moeten bijdragen*. -----
- De jaarlijkse reservering is dusdanig dat de vereniging de voorziene uitgaven in de tien --- (10) opvolgende boekjaren uit het reservefonds kan voldoen.* -----
- 14.3 Het meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning----- voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het --- gebouw en de op, in en onder de grond aanwezige werken, een en ander met ----- uitzondering van de privé-gedeelten.-----
- Het meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe: -----
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste *dertig (30)* boekjaren- volgend op het boekjaar waarin het meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en-----
  - de berekening van de *kosten die daaraan verbonden zijn en die gelijkmatig zijn*----- toegerekend aan de bepaalde boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald boekjaar- voorziene kosten uit het reservefonds voldaan kunnen worden.-----
- 14.4 Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen *volgens* het bepaalde in artikel 14.2 onder a is het bestuur verplicht om een meerjarenonderhoudsplan op te --- *laten stellen door ter zake kundigen (bij voorkeur op basis van "NEN 2767")*. Het bestuur-- *legt* het meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling *voor* aan de vergadering.-----
- 14.5 Indien het gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is artikel 14.2 ----



- van overeenkomstige toepassing, tenzij de vergadering anders besluit. -----
- 14.6 Het reservefonds *moet* worden besteed met inachtneming van het -----  
meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het reservefonds bij afwezigheid dan wel in-  
afwijking van het meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe -----  
strekkend besluit van de vergadering. Op dit besluit *zijn* de artikelen 56.5 en 56.6 van -----  
toepassing. -----
- D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen**-----
- artikel 15. jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen-----
- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering zoals bedoeld in artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld  
voor het lopende boekjaar. *In deze begroting moeten* de volgende posten duidelijk zijn----  
onderscheiden:-----
- a. de schulden en kosten zoals bedoeld in artikel 10.1 onder a; -----
  - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen *vanwege* het -----  
eventuele meerjarenonderhoudsplan; -----
  - c. de toevoegingen aan het reservefonds en ieders aandeel daarin *volgens* de -----  
*bijdrageplicht die uit het reglement volgt*; en-----
  - d. de baten *zoals* bedoeld in artikel 9.2.-----
- Indien één of meer privé-gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, -  
*voor* de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor -----  
rekening van de betreffende eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen  
kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.-----
- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting-  
bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat *als voorschotbijdrage* door de eigenaars ----  
verschuldigd is, *en* het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming  
van het bepaalde in artikel 10.1.-----
- 15.3 De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende -----  
boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de-  
vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit.-----
- Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan  
het reservefonds is hij bevoegd de in artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.-----  
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of -----  
opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de -----  
gezamenlijke eigenaars.-----
- Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld,--  
moeten de eigenaars de *laatst* vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze -----  
voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens artikel 15.2  
vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht --  
op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit. -----
- artikel 16. jaarrekening en bijdragen eigenaars-----
- 16.1 Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op. -----  
Het jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de vereniging en geeft een overzicht --  
van het gevoerde beleid.-----
- De jaarrekening bestaat uit:-----



- de exploitatierekening zoals bedoeld in artikel 5:112 BW, *die bestaat uit* de baten en lasten over het afgelopen boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in artikel 15.1 *en* een toelichting;-----
  - de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt. -----  
Indien één of meer privé-gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt -- voor de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening -- van de betreffende eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing ----- aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.-----
- 16.2 In de jaarvergadering *zoals* bedoeld in artikel 49.1 legt het bestuur de jaarrekening ter --- goedkeuring voor aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de ----- bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt----- *daarom* omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering *geen* verklaring ----- overgelegd afkomstig van een accountant *zoals* bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan --- brengt de kascommissie *zoals* bedoeld in artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar ---- bevindingen omtrent de jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de jaarrekening door de vergadering, besluit de vergadering over de décharge van het bestuur voor het gevoerde-beleid voor zover dat blijkt uit de jaarrekening. -----
- 16.3 Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve ----- bijdragen van de eigenaars met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.1. -----
- 16.4 Bij de toepassing van het in artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de ---- plaats van de in artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze ----- voorschotbijdragen *hoger zijn dan* de definitieve bijdragen, *wordt* het verschil aan de----- eigenaars terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve ----- bijdragen *hoger zijn dan* de voorschotbijdragen, moeten de eigenaars het tekort binnen -- een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de ----- vergadering anders besluit. -----
- 16.5 Het bestuur *of* de beheerder *zorgt er* op verzoek en voor rekening van een eigenaar die-- als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, *voor* dat de betreffende eigenaar over een geheel boekjaar een afrekening ontvangt waarin is- opgenomen de door de vereniging in het betreffende boekjaar betaalde omzetbelasting, - voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die eigenaar verschuldigde --- voorschotbijdragen *of* definitieve bijdragen aan de vereniging. -----  
De afrekeningen ter zake de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen *of* ----- definitieve bijdragen over het betreffende boekjaar *worden* voor hetzelfde bedrag ----- gecrediteerd. *Ook worden* kopieën verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking ----- hebben op de door de vereniging betaalde en aan die eigenaar doorberekende ----- omzetbelasting. -----
- artikel 17. wanbetaling-----
- 17.1 Indien een eigenaar de door hem aan de vereniging verschuldigde bijdragen zoals ----- bedoeld in artikel 15.3 en/of artikel 16.3 en/of artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een-- maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij---- zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de --





datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of ----- zoveel meer als de vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit ---- bedrag te matigen. -----

Artikel 45 is niet van toepassing.-----

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

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

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

18.1 Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn - die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een ondersplitsing. -----

18.2 In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het -- in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de-- ondereigenaars gezamenlijk. -----

18.3 *Ondersplitsing in appartementsrechten is toegestaan.* -----

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

artikel 19. verzekeringen-----

19.1 Het bestuur *moet* het gebouw *verzekeren* bij één of meer door de vergadering aan te----- wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade ----- (opstalverzekering). Het bestuur *moet ook* een verzekering *afsluiten* voor de wettelijke -- aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. -- De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen ----- tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of-- commissaris. -----

19.2 De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag *moet--* wat de opstalverzekering betreft *overeenstemmen* met de herbouwkosten van het ----- gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, *moet* periodiek gecontroleerd ----- worden in overleg met de verzekeraar. -----

19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van de ----- vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten behoeve van de -- vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van artikel -- 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd *indien* artikel 19.5 wordt nageleefd. -----



- 19.4 De eigenaars moeten de vanwege de verzekeringsovereenkomsten zoals bedoeld in de --- eerste zin van artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, als deze hoger zijn dan ----- *vijftigduizend euro (€ 50.000,00) of een nader door de vergadering vast te stellen bedrag* - plaatsen op een *afzonderlijke grootboekrekening*. Deze gelden moeten steeds bestemd--- blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. ----- In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW *moet*, indien een eigenaar zich heeft --- schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de ----- verzekeringsovereenkomsten *tot gevolg heeft dat de verzekeraar geheel of gedeeltelijk niet-- meer verplicht is de schadepenningen uit te keren*, de uitkering van het aandeel van de ---- desbetreffende eigenaar *geschieden* aan de verzekeraar. -----
- 19.5 Het bestuur *moet* ervoor zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten zoals bedoeld in de eerste zin van artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:----- *“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. ----- Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de---- wet of de verzekeringsovereenkomsten gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ----- ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.----- Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen ----- overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4-- BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar----- geschieden aan de verzekeraar.----- Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd ----- vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de-- vergadering van eigenaars, zulks blijvende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.----- Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover - alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.* -----
- 19.6 In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, *zijn* artikel 5:136, ---- leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat ----- uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen - aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht-- van hypotheek hebben. -----
- 19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding zoals bedoeld in artikel 10.1,----- onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
- 19.8 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een -- verandering in het privé-gedeelte zoals bedoeld in artikel 5:119 BW is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur *onmiddellijk schriftelijk of per e-mail te informeren over een verandering in het privé-*-----



- gedeelte*. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----
- 19.9 Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan ---  
komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.-----
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de -----  
gemeenschappelijke zaken -----**
- artikel 20. Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken-----
- 20.1 De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van  
de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.-----
- 20.2 Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de ----  
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.
- artikel 21. gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken-----
- 21.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke -----  
gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. -----  
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met -  
betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook-----  
wanneer die zich in zijn privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het ----  
recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.-----
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van artikel 21.1 bepaalde kan in het reglement -----  
worden bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald --  
gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden.-----  
Tenzij het reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij  
te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke----  
gedeelte respectievelijk die gemeenschappelijke zaak. -----
- 21.3 In afwijking van het in artikel 21.1 bepaalde kan de vereniging krachtens een besluit van--  
de vergadering dat tot stand gekomen is met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid,----  
gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken krachtens overeenkomst  
aan een eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de -----  
vergadering te bepalen vergoeding, *onder de voorwaarde dat*: -----
- a. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het ---  
gebruik en genot van hun privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de -----  
gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken; en -----
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van ----  
een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de  
vergadering genomen besluit genomen met de in artikel 56.5 vermelde -----  
meerderheid.-----
- Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden -----  
verbonden. -----
- 21.4 In geval van ingebruikgeving zoals bedoeld in artikel 21.3 van een gemeenschappelijk-----  
gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak geldt het in artikel 23.6 bepaalde onverkort. ----
- artikel 22. uitleg akte en splitsingstekening-----
- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de akte *moet*, in het uiterste geval door de rechter,  
*worden* vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, ---



- waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met: -----
- de aan de akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan;-----
  - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de akte zouden leiden; --
  - de feitelijke situatie van het gebouw en/of de grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het gebouw en/of de grond; en -----
  - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen. -----
- 22.2 Indien de tekst van de akte in combinatie met de tot de akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een privé-gedeelte of een gemeenschappelijke ruimte behoort, kan er niet op voorhand worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de akte hetzij de tot de akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de akte *moet worden vastgesteld* op de in artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de akte en zijn weergegeven op de tot de akte behorende splitsingstekening.-----
- 22.3 *De kopjes* zijn in het reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen. -----
- artikel 23. gebruik gemeenschappelijke ruimten-----
- 23.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.-----
- 23.2 De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.-----
- 23.3 De vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de artikelen 23.1 en 23.2. -----
- 23.4 Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte.-----  
De locatie waar de eigenaar of gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, is afhankelijk van de toestemming van de vergadering. -----  
De vergadering kan het bestuur machtigen in haar plaats het toestemmingsbesluit te nemen, waarbij het onderstaande van overeenkomstige toepassing is met dien verstande dat alsdan voor "de vergadering" dient te worden gelezen "het bestuur".-----  
Vanwege de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (of eerder daarvoor in de plaats gekomen regeling) kan de vergadering de toestemming niet weigeren indien de vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte



stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief *moet*-----  
*worden beoordeeld* vanuit het perspectief van de eigenaar of gebruiker om wie het gaat. -  
 Indien de betreffende eigenaar of gebruiker en de vergadering niet in onderling overleg --  
 tot overeenstemming komen omtrent het volgende: -----

- of de eigenaar/gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet -----  
 afhankelijk is van een scootmobiel; -----
- of in het privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om ---  
 een scootmobiel te stallen; -----
- of een door de vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de -----  
 eigenaar/gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of -----  
 chronische ziekte en de daaruit voor de eigenaar/gebruiker voortvloeiende -----  
 beperkingen en het verwachte verloop daarvan, -----

*moet* dit worden beoordeeld door een door de betreffende eigenaar/gebruiker en -----  
 vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een-  
 ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) zoals--  
 bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling). -----  
 Het *hiervoor bepaalde* geldt niet indien de vergadering kan aantonen dat het *niet geven* --  
 van toestemming voor het in de gemeenschappelijke ruimten stallen van de scootmobiel  
 noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere eigenaars en/of -----  
 gebruikers. In dat geval *verleent* de vergadering geen toestemming voor het stallen. -----  
 Het *hiervoor bepaalde* is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die ---  
 een eigenaar of gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft. -----  
 De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van --  
 de voorzieningen die in de gemeenschappelijke ruimten worden aangebracht en de -----  
 kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen -----  
 worden verwijderd, komen ten laste van de eigenaar of gebruiker *voor* wie deze zijn -----  
 aangebracht. -----

*De vergadering kan bij het huishoudelijk reglement aanvullende bepalingen opnemen ----*  
*en/of vorenstaande bepaling nader regelen.* -----

- 23.5 Artikel 23.4 geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning ---  
 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige ---  
 andere wettelijke regeling anders voortvloeit. -----
- 23.6 Het is *niet* toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende -----  
 veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het -----  
 bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen -  
 of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers-  
 en bloembakken). -----
- 23.7 De afvoer van vuilnis *moet plaatsvinden volgens* de ter plaatse geldende richtlijnen en ---  
 voorts overeenkomstig de besluiten van de vergadering en/of het bestuur en met -----  
 inachtneming van het eventuele huishoudelijk reglement. -----  
 Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, *moet*--  
 het huisvuil daarin worden gedeponerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op -----



- galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan. -----
- 23.8 De eigenaars en gebruikers hebben zonder toestemming van het bestuur geen toegang tot de gemeenschappelijke ruimten waarin zich de centrale (nuts-) voorzieningen bevinden. -----
- artikel 24. verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten -----
- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden. -----
- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. -----  
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico van de in de vorige zin bedoelde eigenaar of diens rechtsopvolgers. -----
- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw dan wel op de grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag *alleen plaatsvinden* met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de privé-gedeelten behorende buitenruimten. -----  
*Het aanbrengen van zonnescreefs aan de buitenzijde van de appartementengebouwen is niet toegestaan in verband met het onderhoud van het betreffende appartementengebouw en teneinde de kwaliteit en uitstraling van het gebouw in de toekomst te waarborgen.* -----
- 24.4 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook als deze zich in privé-gedeelten bevinden. -----
- 24.5 *Grinddaken zijn niet toegestaan op de daken van de appartementsgebouwen, mede in verband met meeuwenoverlast.* -----
- artikel 25. veranderingen in constructie gebouw -----
- 25.1 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. -----
- 25.2 In afwijking van het in artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), of (gemeenschappelijke) vloer(en)





geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) -- (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, *onder de voorwaarde dat deze* ----- scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de ----- constructie van het gebouw.-----

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de ----- desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten. *In dat geval is de eigenaar*----- *verplicht* de begrenzing van de desbetreffende privé-gedeelten te brengen in de ----- oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige ----- scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé-gedeelten. ----- *Over het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende*----- scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, *moet* het bestuur---- vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail *worden geïnformeerd*. Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de----- scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft ----- afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.-----

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

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

25.4 *De eigenaars en gebruikers dienen de bij de oplevering van de gebouwen de aanwezige --groen beplante daken en groen beplante gevels, een en ander zoals aangegeven op de --eerder vermelde tekening, die aan deze akte wordt gehecht, welke een zogenaamde -----groene gevel en groen dak vormen en onderdeel uitmaken van het gerealiseerde -----bouwplan, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen, waarbij alsdan -de uitvoering en de materialen zoveel mogelijk dezelfde dienen te zijn dan wel van dezelfde kwaliteit dienen te zijn als die bij oplevering aanwezig waren en waarbij de constructie en de hechtheid van het gebouw niet in gevaar mogen worden gebracht. -----*

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

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

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

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

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

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

*Deze bestemming is:* -----



voor de indexnummers 1 tot en met 3: woningen al dan niet met bergingen; -----  
 voor de indexnummer 4: parkeergarage; -----  
 voor indexnummers 5 en 6: commerciële ruimte. -----

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

- 27.2 a. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te *laten* uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt ----- verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen ----- uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van --- verdovende middelen. -----
- b. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de ----- pensionbedrijf uit te oefenen *en ook* is verhuur voor recreatie *niet* toegestaan. ----- Onder het pensionbedrijf *en* verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen: --
- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van - het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan, waarbij het niet uitmaakt of ook --- ontbijt wordt verstrekt; -----
  - het tegen vergoeding in gebruik geven van het privé-gedeelte of een gedeelte-- daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of gebruiker, anders dan- krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer. -----
- Het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de ----- hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. ----- In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit artikel 27.2 -- onder b toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in----- overeenstemming is met de in de akte vermelde bestemming van het privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen *tegenover* --- derden. -----
- De vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik zoals hiervoor in dit ---- artikel 27.2 onder b bedoeld, *onder de voorwaarde dat dat* gebruik niet in strijd is --- met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen *tegenover* derden. Indien de --- vergadering bedoelde toestemming verleent, *moet* in het huishoudelijk reglement-- duidelijk omschreven worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele----- voorwaarden daaraan verbonden zijn. -----
- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot privé-gedeelten behorende bergingen en garages --- waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke eigenaars----- mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, *tenzij er* ----- toestemming *is* van de vergadering. -----
- 27.3 Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming zoals bedoeld in ---- artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b en c *moet* worden genomen met de in artikel 56.5 ----- vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien: -----
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele----- verplichtingen *tegenover* derden; -----
  - b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het ---



- gebruik en genot van hun privé-gedeelte; en-----
- c. het van de akte afwijkende gebruik door een besluit van de vergadering genomen --- met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat *dat* privé-gedeelte weer *volgens* de daaraan in de akte gegeven bestemming gebruikt--- *moet* worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden -- na het daartoe door de vergadering genomen besluit.-----
- 27.4 Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé--- gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen *ook* regels *voor het voorkomen* van --- geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. -----
- 27.5 In geval ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de --- ondersplitsing betrokken appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de ----- ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het reglement. -----
- artikel 28. gebruik privé-gedeelten: overige bepalingen -----
- 28.1 Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of----- andersoortige harde vloeren) in de privé-gedeelten, met uitzondering van de ----- badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien *die* ----- vloerbedekking *dusdanig is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico)- wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold op het moment van de afgifte van de omgevingsvergunning voor het gebouw.* ----- *Het gewogen genormeerde contactgeluidniveau (LnTA) wordt bepaald volgens de norm -- "NEN 5077 Geluidwering in gebouwen" of een daarvoor in de plaats getreden norm.* ----- *Bij het aanbrengen van harde vloerbedekking dient rekening te worden gehouden met de bij de bouw aangebrachte zwevende dekvloer. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door--- een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.*-----
- 28.2 Indien een eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een ----- aangrenzend privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in artikel 28.1, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.-----
- 28.3 De eigenaar van het appartementsrecht *dat recht geeft* op het gebruik van het in *het* ----- *vorige lid* bedoelde aangrenzend privé-gedeelte is *verplicht* om, zonder enig recht op ----- schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld----- geluidsonderzoek. -----
- 28.4 Het geluidsonderzoek *moet* door een erkend onderzoeksbureau worden uitgevoerd. Het- bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen. -----
- 28.5 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaar(s) op wiens ----- verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de ----- vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in artikel 28.1 vermelde norm. Alsdan zijn- de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het ----- appartementsrecht *dat recht geeft* op het gebruik van het privé-gedeelte waarvan blijkt -- dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in artikel 28.1 vermelde norm. -----
- 28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet ----- voldoet aan de in artikel 28.1 vermelde norm, dan is de betreffende eigenaar *verplicht* om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan - de bedoelde norm voldoet. -----



- 28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen zoals bedoeld in artikel 28.6, dan is de desbetreffende eigenaar *verplicht* om voor eigen rekening en risico de vloer of-- vloerbedekking te verwijderen. -----
- 28.8 De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst. -----
- 28.9 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open --- vuur/haardinstallaties aanleggen. -----
- 28.10 Een *op het moment* van het verlijden van de akte bestaande situatie die in strijd is met -- het hiervoor in dit artikel bepaalde *moet* worden toegestaan.-----  
Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de akte wordt vernieuwd, *moet* die ---- nieuwe situatie met het hiervoor in dit artikel bepaalde in overeenstemming worden ---- gebracht. -----

artikel 29. opslag gevaarlijke stoffen -----

1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd - in niet voor bewoning bestemde privé-gedeelten *en* na verkregen schriftelijke of per e --- mail verleende toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming ----- verlenen, *onder de voorwaarde dat* aan de volgende drie vereisten is voldaan, ----- onverminderd de bevoegdheid van het bestuur om aanvullende eisen te stellen: -----
- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende ----- regelgeving;-----
  - de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks;-----
  - de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.-----
- De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en --- houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende ----- eigenaar. -----
2. *Voor wat betreft de appartementsrechten met indexnummers 5 en 6 geldt dat opslag van (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen wel is - geoorloofd zonder dat toestemming van het bestuur is vereist. De eigenaar of gebruiker -- van deze respectieve appartementsrechten dient wel de wettelijke voorschriften----- hieromtrent in acht te nemen en deze opslag in verband met verzekering tijdig te melden - bij de verzekeraar. -----*  
*De eventueel extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het ---- hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de----- desbetreffende eigenaar. -----*

artikel 30. onderhoud privé-gedeelten, gedoogverplichting, diversen-----

- 30.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte voor eigen rekening ----- behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing -- en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de - privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en----- ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen zoals bedoeld in artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen zoals bedoeld in artikel 12, *derde*-----



*aandachtsstreepje* onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het privé-gedeelte bevinden. -----

- 30.2 Iedere eigenaar en gebruiker *moet ervoor zorgen* dat de gemeenschappelijke gedeelten in zijn privé-gedeelte te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé-gedeelte of met betrekking tot een gemeenschappelijk gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen *of* het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht *of* de vereniging vergoed. -----
- 30.4 De eigenaars en gebruikers *gedogen* in voorkomend geval over en weer dat gebruik wordt gemaakt van hun privé-gedeelte *om* te kunnen vluchten via de *vluchtroutes in het gebouw*. -----
- 30.5 De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn privé-gedeelte te *geven*, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. -----
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een privé-gedeelte, *moet de* betreffende eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening verwijderen en herstellen. De betreffende eigenaar heeft, in afwijking van artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding. -----
- 30.7 Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----

artikel 31. collectieve voorzieningen -----

- 31.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken zoals bedoeld in artikel 11.1 te *gedogen*. -----
- 31.2 Het is de eigenaar en gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. -----
- Voor iedere eigenaar en gebruiker van een privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende: -----
- a. de eigenaar en gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging *zoals* in de keuken, badkamer en toilet; -----
  - b. het is iedere eigenaar en gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, *op voorwaarde dat* deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel; -----
  - c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het bestuur opdracht hebben gekregen. -----

artikel 32. risico -----



- 32.1 Schade aan een privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin ----- bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, is voor ----- rekening en risico van de betrokken eigenaar. -----
- 32.2 Het in artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een ----- gebeurtenis die buiten het betrokken privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privé-gedeelte voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, --- onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor ----- glasschade in of aan een privé-gedeelte geldt het bepaalde in artikel 30.7.-----
- 32.3 Schade aan de *gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken in de* ----- *privé-gedeelten* is voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd --- hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
- artikel 33. tot de privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten -----
- 33.1 Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte ----- waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) privé-gedeelte voor zijn rekening - als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de ----- vergadering en van het bepaalde in het eventuele huishoudelijk reglement. Onder dit ---- onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van ----- erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt--- niet indien en voor zover uit de akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en --- de vernieuwing dan wel vervanging *moet worden gedaan* door en/of voor rekening van--- de gezamenlijke eigenaars.-----
- 33.2 De tot de privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als---- zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen,- het onderliggende dak en balkons overtreffen, *dit* ter voorkoming van schade aan de(dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken. -----  
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander privé-gedeelte wordt belemmerd. -----
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en - openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. *Ook is het niet toegestaan* ----- zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports,----- boten, trailers, tenten en dergelijke op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.-----
- 33.4 Het is *ook niet toegestaan* zonder toestemming van de vergadering tegen de muren ----- planten of heesters te laten groeien. -----
- 33.5 Het is niet *toegestaan* om zonder toestemming van de vergadering op een (dak-)terras,--- een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het privé-gedeelte in- een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het huishoudelijk reglement





anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit -----  
verbod. -----

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

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

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

De in de artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen ---  
niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken *en ook* -----  
kunnen aan het verlenen daarvan *geen* onredelijke voorwaarden worden verbonden. -----

artikel 35. nadere regeling in het huishoudelijk reglement -----

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

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

artikel 36. gebruik privé-gedeelte door eigenaar/gebruiker -----

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

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

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

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

37.1 Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ---  
ander laten uitoefenen, onder de voorwaarde dat hij er voor zorgdraagt dat die ander het  
gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in -----  
drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het -----  
reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, en eventuele regels zoals bedoeld --  
in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, naleeft en -  
deze drie exemplaren van de verklaring door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. ---  
Een eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de  
in de vorige zin bedoelde verklaring van de gebruiker is opgenomen in de overeenkomst -  
waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke  
ruimten en gemeenschappelijke zaken aan de gebruiker is verhuurd of op andere wijze in  
gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan  
het bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het bestuur voor -  
gezien zijn ondertekend. -----

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het bestuur met een eigenaar als -----  
hiervoor bedoeld ook andere afspraken maken om ervoor te zorgen dat degene die het --  
gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het reglement en het -----



- eventuele huishoudelijk reglement, en aan eventuele regels zoals bedoeld in artikel-----  
5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben.-----
- 37.2 Van de in artikel 37.1 bedoelde door het bestuur voor gezien getekende drie exemplaren  
van de verklaring of drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst houdt het bestuur er  
één en geeft hij de andere twee af aan de eigenaar en de gebruiker.-----  
Het bestuur houdt een register van gebruikers aan waarin is opgenomen welke-----  
gebruikers op grond van het bepaalde in artikel 37.1 gebonden zijn aan het reglement en  
het eventuele huishoudelijk reglement, en aan eventuele regels zoals bedoeld in artikel --  
5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben.-----
- 37.3 De in artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op -----  
besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen of vastgesteld, tenzij een-  
beroep op die besluiten en bepalingen tegenover de gebruiker in strijd zou zijn met de----  
redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.-----
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers -  
op het moment van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2  
BW anders beslist.-----
- 37.5 Het bestuur stelt de gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het  
reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, en van eventuele regels zoals-----  
bedoeld in artikel 5:128 BW.-----
- 37.6 Ondanks de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar-----  
aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de -----  
gedragingen van de gebruiker van zijn privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in -----  
artikel 45. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan--  
het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en -----  
voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de -----  
verplichtingen van de eigenaar tot betaling.-----
- artikel 38. borgtocht gebruiker-----
- 38.1 Het bestuur kan op elk moment verlangen dat de gebruiker zich tegenover de vereniging-  
als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die eigenaar -----  
ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of wordt.-----
- 38.2 Voormelde borgtocht omvat slechts verplichtingen van de betrokken eigenaar die-----  
opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de  
gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde -----  
bevoegdheid gebruik maakt. De gebruiker is vanwege de hier bedoelde borgtocht per ----  
maand nooit meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse ----  
huurwaarde van het betreffende privé-gedeelte.-----
- artikel 39. ontruiming gebruiker en onbevoegde-----
- 39.1 Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn privé-gedeelte niet betrokken ----  
wordt door een gebruiker die de in artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet  
getekend heeft.-----
- 39.2 De gebruiker die zonder de in artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of-----  
zonder de in artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé-gedeelte -----  
betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur worden verwijderd en ---



hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken--  
worden ontzegd. -----

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

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

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

artikel 40. ondergebruik -----

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

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

artikel 41. ontzegging gebruik privé-gedeelte-----

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

- a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de-----  
eventuele regels zoals bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering --  
niet nakomt of overtreedt; -----
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag tegenover andere eigenaars en/of-----  
gebruikers;-----
- c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de  
rust in het gebouw;-----
- d. zijn financiële verplichtingen tegenover de vereniging niet nakomt; -----  
kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze  
waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de -----  
vergadering kan overgaan tot de in artikel 41.2 bedoelde maatregel. -----

41.2 Worden een of meer van de in artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of--  
worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik  
van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt en van het medegebruik van de-----  
gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het ----  
(mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende eigenaar de verplichtingen -----  
voortvloeiende uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijke reglement, de ----  
eventuele regels zoals bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering----  
moet naleven. -----

41.3 De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het  
gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt  
tegelijktijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of  
aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich op de  
vergadering laten vertegenwoordigen of laten bijstaan door een raadsman.-----

41.4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige-----  
toepassing van de artikelen 56.5 en 56.6. -----



- 41.5 De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter -- kennis gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn ----- appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden---- die tot de maatregel hebben geleid. -----
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten ----- uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving zoals bedoeld in artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de- tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.-----
- 41.7 Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht zoals bedoeld in artikel 41.1 of als hij de financiële verplichtingen uit de door hem gestelde borgtocht niet nakomt.-----
- 41.8 Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht zoals bedoeld in artikel 41.1 kan de vergadering besluiten dat de vergadering van ----- ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ----- ontzegging van het gebruik als in artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende ----- vergadering van ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te ----- nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.-----
- 41.9 Het in dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten - ontleent aan een andere gebruiker. -----
- K. Overdracht appartementsrecht, vestiging en overdracht beperkte rechten -----**
- artikel 42. overdracht-----**
- 42.1 Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit artikel----- mede begrepen een levering ten titel van verdeling.-----
- 42.2 In geval van overdracht is het bestuur verplicht aan de met de levering van het----- appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af-- te geven, die een opgave inhoudt van: -----
- a. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake-- van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen zoals bedoeld *in de artikelen 15.2 en 16.3*, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog worden*;-----
  - b. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake-- van de extra voorschotbijdragen zoals bedoeld in artikel 56.7 die in het lopende of --- het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog worden*; -----
  - c. de schulden van de vereniging uit hoofde van door de vereniging aangegane ----- overeenkomsten van geldlening waarvoor de eigenaar op de dag van overdracht----- aansprakelijk is, en het aandeel van de eigenaar daarin; -----
  - d. de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en -----
  - e. de andere schulden van de vereniging dan die bedoeld in dit artikel 42.2 onder c. ----
- 42.3 De oude en de nieuwe eigenaar zijn *tegenover* de vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen appartementsrecht verschuldigde----- voorschotbijdragen en definitieve bijdragen zoals bedoeld in de artikelen 15.2 en 16.3 en- de extra (voorschot-)bijdragen zoals bedoeld in artikel 56.7, die in het lopende of in het ---



- voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden *of nog worden*. Daarbij geldt met -----  
*betrekking tot* de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht dat de -----  
 nieuwe eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave  
 zoals bedoeld in artikel 42.2. -----
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de vereniging uit ----  
 hoofde van geldlening, voor zover de oude eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de  
 bedragen die blijken uit de opgave zoals bedoeld in artikel 42.2. -----
- 42.5 Uitsluitend de oude eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in -----  
 verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke eigenaars als zodanig-----  
 verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft  
 plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij eigenaar was. -----
- 42.6 Na overdracht van een appartementsrecht moet de verkrijger daarvan *onmiddellijk* -----  
 schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur. -----
- 42.7 Het bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke  
 eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe eigenaar en niet langer op naam  
 staan van de oude eigenaar. -----
- 42.8 Indien de vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is --  
 aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. -----
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter -----  
 dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. -----
- artikel 43. vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning-----
- 43.1 Op een appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik ----  
 en/of bewoning worden gevestigd. -----
- 43.2 Indien op een appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de ----  
 vruchtgebruiker in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de  
 gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke eigenaars en/of de vereniging-----  
 verschuldigde bijdragen. -----
- 43.3 Het bepaalde in artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht-  
 en het einde van het recht van vruchtgebruik. -----
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt --  
 het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de-----  
 vruchtgebruiker. -----
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan-----  
*onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur. De mededeling--  
 houdt tevens in of hij dan wel de eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht. -
- 43.6 Het in artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de ----  
 vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning. -----
- artikel 44. rechten van erfpacht en opstal -----
- 44.1 Een eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere eigenaars en beperkt ----  
 gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal zoals bedoeld in artikel--  
 5:118a BW te vestigen. -----
- 44.2 De eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal zoals bedoeld in artikel  
 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan -



de gezamenlijke eigenaars en/of de vereniging verschuldigde bijdragen. -----  
 Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij  
 de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de-----  
 gerechtigde tot het door de eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal  
 naast de eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het appartementsrecht -  
 verschuldigde bijdragen. -----

- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de akte en  
 het huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het  
 stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht---  
 van erfpacht anders is bepaald. -----
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal zoals bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat  
 de bevoegdheden die een eigenaar krachtens de wet, de akte en het eventuele-----  
 huishoudelijk reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het appartementsrecht -----  
 verbonden stemrecht, door de eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van-----  
 vestiging van het opstalrecht anders is bepaald. -----
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal zoals bedoeld in artikel-  
 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail ----  
 mededeling doen aan het bestuur. De mededeling houdt *ook* in of de erfpachter *of* de ----  
 gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het----  
 stemrecht.-----

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

##### artikel 45. overtredingen -----

- 45.1 Het bestuur ziet ten behoeve van de eigenaars en gebruikers toe op nakoming door een --  
 eigenaar of door een gebruiker van de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement---  
 en de besluiten van de vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of  
 gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van  
 de vergadering, *stuurt* het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke -  
 waarschuwing per aangetekende brief en *wijst hem* op de overtreding of niet-nakoming. -
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het  
 bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen  
 van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-  
 nakoming is bepaald, onverminderd de *verplichting* van de betreffende eigenaar of-----  
 gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de ----  
 andere maatregelen, die de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. --  
*Tenzij de vergadering anders besluit is* het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd  
 euro (€ 500,=) en *is* een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van ---  
 vijfduizend euro (€ 5.000,=).-----
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. -----
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd----  
 wordt voldaan, is artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing. -----
- 45.5 Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een -----  
 eigenaar.-----

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





- I. algemene bepalingen** -----
- artikel 46. de vereniging -----
- 46.1 De vereniging wordt bij de akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement. -----
- 46.2 *De vereniging heet "Hoofdvereniging van Eigenaars Ringers, gelegen aan de Noorderstraat 2 en 2T, 4 tot en met 192 (even nummers), 198 tot en met 272 (even nummers) en 300 tot en met 462 (even nummers) te Alkmaar" met als verkorte naam: "HoofdVvE Ringers". De vereniging is gevestigd in Alkmaar. De vereniging kan op een andere plaats kantoor houden.* -----
- 46.3 De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond, met uitzondering van de privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, en het verrichten van al wat hiermee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, waaronder begrepen het besturen van andere rechtspersonen. -----
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde appartementsrecht of ander registergoed aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven. -----
- 46.5 De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, en de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. -----
- 46.6 Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien. -----
- artikel 47. financiële middelen van de vereniging -----
- 47.1 De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, en door andere baten. -----
- 47.2 Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit. -----
- 47.3 De gelden van het reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening zoals bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de vereniging. -----
- 47.4 *In afwijking van het bepaalde in artikel 47.4 van het Modelreglement is de vergadering niet bevoegd te besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds.* -----
- 47.5 Over de gelden van het reservefonds kan slechts worden beschikt door het bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Betalingen ten laste van het reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee (2) gezamenlijk handelende bestuursleden en bij ontbreken daarvan door een bestuurslid en een persoon die daartoe door de vergadering is aangewezen. -----
- 47.6 Opheffing van het reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de splitsing.-



- 47.7 De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke ----- gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. -- Een besluit tot het aangaan van een geldlening *moet* worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 56.5 en 56.6. -----  
Indien de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, *moet* gelijktijdig-- worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan. -----
- 47.8 Indien het reglement *geen* andere aandelen *bepaalt*, is iedere eigenaar *tegenover* de ----- financier aansprakelijk *volgens* zijn in artikel 8 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn ----- onderling en *tegenover* de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij ----- *tegenover* de financier aansprakelijk zijn. -----
- artikel 48. boekjaar-----
- Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. *Bij* ondersplitsing *moet* het boekjaar van de ----- vereniging van ondereigenaars gelijk zijn aan het boekjaar *van de vereniging*. -----  
*Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van ondertekening van deze akte en eindigt op ----- eenendertig december van het daarop volgende jaar.* -----
- II. de vergadering**-----
- artikel 49. aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering; de voorzitter-----
- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering ----- gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur, overeenkomstig- het bepaalde in artikel 16.2, de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering en- brengt het bestuur een mondeling of schriftelijk jaarverslag uit. De vergadering kan, in ---- afwijking van de eerste zin van dit artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen ----- waarbinnen de jaarrekening ter goedkeuring *moet* worden voorgelegd en het jaarverslag *moet* worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de vergadering ---- vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de ----- jaarrekening en ter uitbrenging van het jaarverslag. -----  
Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen- van décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de ----- jaarrekening. Indien en voor zover de vergadering het bestuur geen décharge verleent, -- *geeft* de vergadering *aan voor welke onderdelen van het door het bestuur gevoerde beleid geen décharge wordt verleend. Dit wordt in de notulen vastgelegd.* -----
- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo *vaak als* het bestuur, de raad van ----- commissarissen of de voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal ----- stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal ----- stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het bestuur.-----
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het bestuur wordt ---- bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen----- eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers ---- bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het reglement. In -- geval van ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld. -----
- 49.4 De vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de voorzitter.-----  
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd ----- benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. -----



- 49.5 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige eigenaars zelf in hun leiding. *De vergadering kan ook de beheerder verzoeken de vergadering te leiden.*
- 49.6 Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het reglement of een eventueel huishoudelijk reglement die een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.
- artikel 50. de vergadering: procedurevoorschriften
- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar *het object* is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van *het object*.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met *artikel 1:15 BW*, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken *en worden de plaats en het tijdstip van de vergadering vermeld*. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail *aan het bestuur* onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is in dat geval verplicht *onmiddellijk* de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen *gemaakt*, die moeten worden ondertekend door de voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de voorzitter op grond van artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5 Het bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.
- artikel 51. stemrecht
- 51.1 Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2 *Het totaal aantal stemmen is vijftienduizend vierhonderdneven (25.409).*



*De eigenaren van deze appartementsrechten zijn elk bevoegd tot het uitbrengen van het--  
aantal stemmen per appartement wat gelijk is aan de teller van het breukdeel dat bij het -  
desbetreffende appartementsrecht is vermeld. -----*

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

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen -----  
stemmen te verveelvoudigen, *maar alleen met* handhaving van de onderlinge -----  
stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. -----

51.3 In geval van ondersplitsing *wordt* het stemrecht dat ter zake het in de ondersplitsing-----  
betrokken appartementsrecht kan worden uitgebracht, uitgebracht door het bestuur van  
de vereniging van ondereigenaars.-----

De stemmen voor het in een ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet  
eensluitend te worden uitgebracht.-----

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

artikel 52. stemrecht mede-eigenaars-----

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

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

artikel 53. bevoegdheden ter vergadering-----

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

Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. -----  
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te *laten* vergezellen van een --  
jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren. -----

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de ---  
vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, *onder de voorwaarde dat de*-----  
stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, --  
rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht --  
kan uitoefenen. De vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de -----  
stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de-----  
beraadslaging. -----



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- door die eigenaar(s). -----
- Bij het nemen van een dergelijk besluit *neemt* de vergadering in het huishoudelijk ---  
reglement *op*: -----
- over welke onderwerpen;-----
  - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en-----
  - tot welke bedragen, -----
- de betreffende eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het reglement op -  
zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. -----
- De vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars bij----  
het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het  
huishoudelijk reglement.-----
- Op de vergaderingen van de betreffende eigenaars en *op* het nemen van besluiten --  
zijn de regels van het reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, -----  
besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit-  
artikel 56.1 onder b door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk  
met een besluit van de vergadering. Het in de eerste zin van dit artikel 56.1 onder b -  
bedoelde besluit van de vergadering kan te allen tijde door de vergadering worden --  
gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats *als één* van de -----  
stemgerechtigden daarom verzoekt.-----
- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de -----  
gemeenschappelijke zaken die *op grond van* artikel 10.2 onder a en b voor rekening -----  
komen van de gezamenlijke eigenaars berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde  
in artikel 61.2.-----
- Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde -  
begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. -----
- 56.3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk *en* over de kleur van het -----  
verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen zoals bedoeld in artikel--  
11 die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten *op grond*--  
*van* de akte voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, daaronder begrepen----  
het verfwerk aan de deuren naar de privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde-----  
daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke--  
ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw. -----
- De vergadering beslist ook over de kleur, de soort en de regels voor screens, buitenzon- en*  
*windwering en/of rolluiken, met inachtneming van artikel 24.3. -----*
- Met het oog op de gewenste uniformiteit en het in stand houden van de architectonische -*  
*eenheid van de drie (3) appartementengebouwen gelegen in het project Ringers geldt de -*  
*door de vergadering genomen beslissing voor alle gebouwen en is het derhalve niet -----*  
*toegestaan af te wijken van het besluit voor één (1) of meer van de afzonderlijke -----*  
*gebouwen gelegen in het project Ringers tenzij het voor alle gebouwen geldt. -----*
- 56.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering-  
van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze ---  
hem door de vereniging vergoed. -----
- 56.5 Besluiten van de vergadering tot: -----





- a. het doen van buiten het in artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende--- uitgaven; -----
- b. het doen van een uitgave ten laste van het reservefonds, voor zover deze niet is----- voorzien in het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan; -----
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik zoals bedoeld in artikel 21.3; -----
- d. het toestaan van (kortdurende) verhuur zoals bedoeld in artikel 27.2 onder b; -----
- e. ontzegging van een privé-gedeelte zoals bedoeld in artikel 41.2; -----
- f. *niet van toepassing*; -----
- g. het vaststellen van een drempelbedrag zoals bedoeld in dit artikel 56.5 onder i; -----
- h. het vaststellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement; -----
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een ----- duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met ---- een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan--- wel aan ander, door de vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan; -----
- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen --- van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een----- uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin *ook niet* is voorzien in het--- meerjarenonderhoudsplan, -----
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van - het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal ----- stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee ---- derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige----- stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte ----- stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal--- aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----
- 56.6 In het in de laatste zin van artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering ---- uitgeschreven, *die wordt gehouden* niet vroeger dan *zeventien (17)* dagen en niet later---- dan zes weken na de eerste vergadering. -----
- In de oproeping tot deze vergadering wordt *meegedeeld* dat de komende vergadering ---- een tweede vergadering is zoals in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden ---- genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden ---- uitgebracht. -----
- 56.7 *Als* door de vergadering overeenkomstig het in de artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot- ----- )bijdrage bepaald, die de eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een ---- besluit tot het doen van een uitgave zoals bedoeld in artikel 56.5 kan pas worden----- uitgevoerd wanneer de vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt. -----
- 56.8 Indien het in artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een ----- installatie en het reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, ---- herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de -----



eigenaars komen *in de verhouding van de breukdelen* waarvoor zij tot de gemeenschap -- gerechtigd zijn. -----

### III. **het bestuur**-----

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

- 57.1 Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met--- inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. ----- Het bestuur is bevoegd de vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien--- het bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de vereniging ook door twee ----- gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het bestuur uit--- meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, secretaris en een--- penningmeester. -----
- 57.2 Het bestuur *moet onmiddellijk* de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder--- die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden *en* wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld laten inschrijven in het handelsregister. -----
- 57.3 De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ----- geschorst en ontslagen. ----- Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging ----- voorzien. -----
- 57.4 Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging, met inachtneming van het ----- bepaalde in het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement. Voor zover het ----- reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt dan wel de ----- vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering en beheert het bestuur de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 47. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer. -----
- 57.5 Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van ----- vaststellingsovereenkomsten, *en* voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag -- te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, --- bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). ----- Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het ----- nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. ----- Deze regeling heeft externe werking en geldt dus ook tegenover (rechts)personen die ---- rechtshandelingen aangaan met de vereniging. -----
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur----- hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd. *Daarbij geldt* dat het voor het----- aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig ----- heeft van de voorzitter. -----



- 57.7 Het bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.-----
- 57.8 Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:-----
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;-
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;-----
  - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht----- vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 54.1 is van toepassing;-----
  - d. in afwijking van het in dit artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;-----
  - e. het bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, *onder de voorwaarde dat* alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. -----
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben. -----
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.-----
- artikel 58. informatieverstrekking-----
- 58.1 Het bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere eigenaar (waaronder in dit artikel begrepen een ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en/of de grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars en gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het bestuur en van de beheerder. Het bestuur geeft de eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de boeken, registers en bescheiden *die door hem zijn ingezien*.-----
- 58.2 Tot de in artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval: -----
- a. de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de vereniging zoals bedoeld in artikel 2:10 BW;-----
  - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen; -----
  - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de vereniging en op het beheer van de gemeenschap;-----
  - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het gebouw; -----
  - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen; -----
  - f. door de vereniging met derden of met een eigenaar aangegane overeenkomsten; ---



- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de eigenaars, gebruikers en stemgerechtigden; en-----
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken. -----
- 58.3 Het bestuur voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit ---- artikel vermelde gegevens aan de eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de vereniging samengestelde, uitsluitend door de eigenaars te raadplegen, website. -----
- artikel 59. register van eigenaars en gebruikers-----
- 59.1 Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Teneinde het bestuur in --- staat te stellen dit register bij te houden, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om, --- zodra hij eigenaar en/of gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen -- aan het bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie ----- benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 59.2 In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en----- overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de ----- overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur ---- kosteloos en *onmiddellijk* ter beschikking gesteld.-----
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling zoals bedoeld in artikel 42.6 en na ontvangst van de ---- verklaring of overeenkomst zoals bedoeld in artikel 37.1 wordt het register door het ----- bestuur bijgewerkt.-----
- 59.4 Het bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die de levering van een appartementsrecht *verzorgt*, zo spoedig mogelijk de hiervoor in -- artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven. -----
- artikel 60. boekhoud- en bewaarplicht-----
- 60.1 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles ----- betreffende de werkzaamheden van de vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te---- allen tijde de rechten en verplichtingen van de vereniging kunnen worden gekend. -----
- 60.2 Het bestuur is verplicht de in artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere----- gegevensdragers zoals bedoeld in artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de jaarrekening, waarop deze stukken ----- betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in ----- artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers zoals nader----- omschreven in artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de vereniging, de -- eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de ----- verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken. -----
- 60.3 Alle andere dan de in artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de----- vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde. -----
- artikel 61. administratie en beheer-----
- 61.1 De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder *moet* worden verstaan het --- ontvangen en (*laten*) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het ---- voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige



specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder onder de voorwaarden als door haar met die ----- beheerder worden overeengekomen.-----

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

61.3 *De aanwijzing van vorenbedoelde beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke ----- overeenkomst te worden vastgelegd. Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de ----- vergadering. In afwijking van het voorafgaande is de rechthebbende tot aan de eerste ---- vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke ----- overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en ----- eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de vereniging. ----- De rechthebbende zal vorenbedoelde overeenkomst sluiten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Pilaster VvE Beheer Noord-Holland, statutair ----- gevestigd te Alkmaar, kantoorhoudende te 1823 DL Alkmaar, Hertog Aalbrechtweg 30, --- ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 72162201. De vergadering is --- aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een ----- exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de eigenaars. Na ----- ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering worden ----- verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien -- de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een --- door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd. -----*

**IV. raad van commissarissen en commissies** -----  
artikel 62. raad van commissarissen-----

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

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

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

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

62.5 De raad van commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het huishoudelijk ---- reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad van -----



- commissarissen, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van --  
zaken in de vereniging. -----
- Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit  
wordt verlangd of de raad van commissarissen dit wenselijk oordeelt. -----
- 62.6 Het bestuur *geeft* aan de raad van commissarissen alle door *de raad* gewenste -----  
inlichtingen en verleent *de raad* desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere  
gegevensdragers van de vereniging. -----
- 62.7 De raad van commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls  
de voorzitter van de raad van commissarissen of een ander lid van de raad van -----  
commissarissen dat wenst. -----  
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te ---  
zijn. -----
- 62.8 Indien de raad van commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
- de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad van commissarissen -----  
bedraagt tenminste vijf dagen; -----
  - in de vergaderingen van de raad van commissarissen komt aan elke commissaris één  
stem toe; -----
  - de raad van commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte -----  
meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de -----  
commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende --  
volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 54.1 is van toepassing; -----
  - in afwijking van het in dit artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle --  
commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte -----  
termijn heeft plaatsgevonden; en -----
  - de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, *onder de* -----  
*voorwaarde dat* alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het ---  
voorstel. -----
- 62.9 Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen --  
gemaakt. -----
- artikel 63. commissies -----
- 63.1 De vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden – commissies in te stellen, onder  
vaststelling van hun taakomschrijving. -----
- 63.2 Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering - al dan niet uit ---  
haar midden - jaarlijks een kascommissie, *die bestaat* uit ten minste twee leden. Het-----  
lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en -  
die van voorzitter. -----  
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de -----  
vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten  
behoefte van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en ----  
haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor -----  
raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij ---  
huishoudelijk reglement worden geregeld. -----
- N. Huishoudelijk reglement** -----





artikel 64. huishoudelijk reglement-----

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

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;-----
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten;-----
- c. de orde van de vergadering;-----
- d. de instructie aan het bestuur;-----
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;-----
- f. het behandelen van klachten;-----
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;-----
- h. het gebruik van de privé-gedeelten zoals bedoeld in artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;-----
- i. de hoogte van de boetes zoals bedoeld in artikel 45.2;-----
- j. besluiten zoals bedoeld in artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;-----
- k. een kostenverdeling zoals bedoeld in artikel 56.8;-----
- l. wijziging van de in het reglement opgenomen drempelbedragen; en-----
- m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet *al* in het reglement is geregeld.-----

64.2 De regels zoals bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.-----

64.3 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement *zijn niet geldig*.-----

64.4 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid zoals bedoeld in artikel 56.5.-----

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.-----

64.5 Het in artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.-----

64.6 Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers *van het kadaster, tenzij de vergadering anders besluit*.-----

**O. Wijziging van de akte**-----

artikel 65. wijziging van de akte-----

65.1 Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.-----

65.2 In afwijking van het in artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de akte ook geschieden met medewerking van het bestuur, *onder de voorwaarde dat dit plaatsvindt op grond van*



- een besluit van de vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier -vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt.-----
- 65.3 In de oproeping tot de in artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat ---- tijdens die vergadering een wijziging van de akte *wordt* voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping *moet* worden gevoegd. -----
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen. ----
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging *wordt*----- behandeld hebben gedaan, *moeten* ten minste vijf dagen voor de vergadering een ----- afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de eigenaars ter inzage leggen tot na *afloop* van de dag waarop de vergadering wordt gehouden. -----
- 65.6 Het bepaalde in de artikel 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt ---- genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit--- met algemene stemmen wordt aangenomen. -----
- 65.7 Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan ----- overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit-- vorderen.-----
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, ---- welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit ---- door de vergadering is genomen.-----
- 65.9 *Voor* een wijziging van de akte *is* de toestemming *nodig* van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het ---- uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), *en, als* een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van-- de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt ---- verkort. -----
- 65.10 Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte ----- notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers *van het*---- *kadaster*. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de vergadering zoals ----- bedoeld in artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het bestuur uitvoering geeft aan - het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd. -----
- P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging**-----
- artikel 66. opheffing splitsing en ontbinding vereniging-----
- Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend -- geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers -- *van het kadaster*, met inachtneming van het bepaalde *in artikel* 5:143, lid 2 BW. -----
- Q. Geschillenbeslechting**-----
- artikel 67. geschillenbeslechting-----
- Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de----- vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting *via* arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation. -----



## R. Indexering-----

### artikel 68. indexering-----

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

## S. Afsluiting-----

### artikel 69. benoeming eerste bestuurders-----

Tot eerste bestuurder van de vereniging wordt benoemd: BPD Ontwikkeling B.V. voornoemd.---

### artikel 70. slotbepaling-----

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

## RECHTSKEUZE -----

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

## BIJLAGEN -----

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

- de volmacht; -----
- de koop-exploitatieovereenkomst met addendum; -----
- parkeerfondsovereenkomst met aanvullend schrijven;-----
- de splitsingstekening;-----
- het document toekenning complexaanduiding door het kadaster; -----
- de uitwerking breukdelen;-----
- de situatietekening groen beplante daken en gevels. -----

## SLOT-----

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken -  
verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld. -----

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. -----

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te -----  
stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte, aan de hand van een conceptakte, -  
te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.-----

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de-----  
verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om twaalf uur negenendertig. -----

(Volgt ondertekening)



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



Het afschrift is geen afschrift als bedoeld in artikel 49 van de Wet op het notarisambt.