

## SPLITSING

Heden, \*

tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, Mr Charles François Tasseron, notaris met plaats van vestiging Haarlemmermeer:

mevrouw Marcela Estefania Aldas Cabezas, geboren te Guayaquil (Ecuador) op achtentwintig november negentienhonderdnegentig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2131 BB Hoofddorp, Hoofdweg 669,

handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. TIMPAAN PROPORITIE, statutair gevestigd te Hoofddorp, kantoorhoudende te 2132 JX Hoofddorp, Polarisavenue 132, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 34243363.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

### **Begripsbepalingen.**

In deze akte wordt verstaan onder:

- *Gerechtigde:*  
B.V. Timpaan Proportie, voornoemd;
- *Openbare Registers:*  
de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Registergoed:*  
het perceel grond, gelegen te Almere, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D nummer 1939, ongeveer groot een en vijftig duizend twee honderd vijftig vierkante meter (51.250 m<sup>2</sup>), waarvan de grootte en de grenzen voorlopig zijn vastgesteld door het Kadaster;  
welke perceel niet is belast met een recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b Belemmeringenwet privaatrecht, doch welk perceel deels wel belast is met een recht van Opstal Nutsvoorzieningen ten behoeve van Liander N.V.;
- *Splitsing:*  
de bij deze akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- *Tekening:*  
de tekening, bestaande uit één (1) blad, welke tekening aan deze akte is gehecht (**Bijlage 1**);

### **Verklaringen vooraf.**

1. De Gerechtigde is eigenaar van het Registergoed.
2. De Gerechtigde heeft het Registergoed met meer registergoed verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op drie september tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 73917, nummer 101, van een afschrift van een akte van levering op drie september tweeduizend achttien voor Mr S.J. van Os, notaris te Haarlemmermeer verleden.  
Uit die akte blijkt dat er kwijting is verleend voor de betaling van de koopprijs en dat geen ontbinding gevorderd kan worden en er geen ontbindende voorwaarden zijn, die de verkrijging ongedaan kunnen maken.
3. De Gerechtigde is voornemens op het Registergoed zes en twintig (26) woningen te (doen) stichten in een landelijke en bosrijke omgeving.  
Deze nieuwbouwontwikkeling – met de naam ‘BOSS’- heeft een integraal ontwerpproces doorlopen, waarbij het gebied in zijn geheel als uitgangspunt is

genomen en alle betrokken partijen verantwoordelijkheid voor het geheel hebben gedragen.

4. BOSS kent een viertal (hoofd)uitgangspunten:
  1. *Bosrijk en groen (wonen in het groen)*  
Het gebied sluit aan bij het naastgelegen Cirkelbos Almere-Overgooi en een groene omgeving is de primaire waarde van het gebied.
  2. *Duurzaam, energieneutraal en klimaat-adaptief*  
Niet alleen naar huidige eisen maar ook naar toekomstige eisen.  
Uitgangspunt voor de woningen is BENG, Bijna Energie Neutraal Gebouw. Klimaat-adaptief werken ziet toe op de gebruikte bouwmaterialen, CO<sub>2</sub> opname en (beperking van) emissies maar richt zich ook op het landschap rond de woningen. Het gebied is ingericht op beperking van wateroverlast, droogte (en bodemdaling) en hittestress en bevorderen van biodiversiteit.
  3. *Modern en ruimtelijk wonen*  
Woningen kennen kavelgroottes van minimaal eenduizend vijfhonderd vierkante meter (1.500 m<sup>2</sup>). Er wordt gewoond in een bosrijke omgeving met op de kavel een moderne woning, voorzien van moderne techniek en innovatieve installaties. Minimalistische architectuur met ‘eerlijke’ materialen en ‘aardse’ kleuren.
  4. *Onderscheidend: eigen woonwijk met een ‘community’-karakter*  
Onderscheidend zowel voor wat betreft de ontwikkeling en de bouw maar ook in juridisch en contractueel opzicht. Het gebied is gesplitst in appartementsrechten en voor gedeelten van de woningkavels gelden bepaalde beperkingen in het gebruik, waarbij in opdracht van de Gerechtigde beplanting is aangebracht en door de vereniging van eigenaars wordt onderhouden. Elke woning heeft een eigen ‘kavelaspoort’, waarop die beperkingen ook zijn te zien.
5. De Gerechtigde heeft in overleg met de bij BOSS betrokken partijen besloten over te gaan tot splitsing van voormeld Registergoed in appartementsrechten zulks op grond van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek.  
De Gerechtigde heeft dit besluit genomen teneinde de kwaliteit en de uitstraling van de leefomgeving waarin de woningen gesticht worden, na voltooiing te handhaven, met inachtneming van de hiervoor onder 4 geschetste uitgangspunten. Met een appartementensplitsing is van rechtswege voorzien in onder meer een overlegstructuur, onderhoudsverdeling, afgescheiden vermogen en een geschillenregeling, zodat de nadelen die verbonden (kunnen) zijn aan de gemeenschappelijke eigendom en de (contractuele) mandeligheid zich niet zullen voordoen.
6. De wegen in het gebied van BOSS zullen slechts ‘ter bedde’ voor een ieder toegankelijk zijn; daarmee is bedoeld op het bepaalde in artikel 4 Wegenwet. Dat leidt ertoe dat de locatie wel vrij toegankelijk zal zijn, doch niet zal zijn te beschouwen als openbaar gebied, althans niet in de ‘traditionele’ zin van het

woord. Zij zijn daardoor ook niet aan te merken als voor openbaar verkeer openstaande wegen in de zin van artikel 1 Wegenverkeerswet 1994. Wel zal de bereikbaarheid voor hulpdiensten en dergelijke zijn gewaarborgd.

7. Het Registergoed en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het Registergoed die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek aangegeven op de Tekening.  
Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheiden gedeelten van het Registergoed, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.
8. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening met depotnummer \*  
op \*

voor de in de splitsing betrokken percelen de complexaanduiding \* vastgesteld.

#### **Splitsing in appartementsrechten.**

De Gerechtigde splitst bij deze het Registergoed in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \* appartementsindex 1, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 2, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 3, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 4, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 5, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 6, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 7, omvattende:

- a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 8, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 9, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 10, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 11, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 12, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
13. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 13, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
14. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 14, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
15. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 15, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
16. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 16, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
17. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 17, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
- 18. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 18, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
- 19. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 19, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
- 20. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 20, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
- 21. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 21, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
- 22. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 22, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
- 23. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 23, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
- 24. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 24, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
- 25. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 25, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin;
- 26. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D complexaanduiding \*, appartementsindex 26, omvattende:
  - a. het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de vrijstaande woning met berging en tuin.

### **Splitsingsvergunning**

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist.

### **Vaststelling reglement van splitsing.**

De Gerechtigde stelt bij deze vast het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek, welk reglement integraal komt te luiden als volgt:

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

### **Artikel 1.**

#### **Definities.**

1. In het Reglement wordt - voor zover van toepassing - verstaan onder:
  - a. *"akte" of "deze akte"*:  
de akte van (onder)splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
  - b. *"beheerder"*:  
een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer of het technisch beheer;
  - c. *"beperkt privégedeelte"*:  
het gedeelte van het privégedeelte waarvan blijkens na te melden regeling het gebruik nader is omschreven;
  - d. *"bestuur"*:  
het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
  - e. *"boekjaar"*:  
het boekjaar van de vereniging;
  - f. *"complex"*:  
het gehele gebied dat in de splitsing is betrokken;
  - g. *"eigenaar"*:  
de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privégedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
  - h. *"gebruiker"*:  
degene die als huurder, onderhuurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privégedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
  - i. *"gemeenschap"*:  
de in de splitsing betrokken goederen;
  - j. *"gemeenschappelijke gedeelten"*:  
die gedeelten van het complex en/of de grond, voor zover betrokken in de splitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - l. *"gemeenschappelijke zaken"*:  
alle zaken, voor zover betrokken in de splitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
  - m. *"grond"*:  
(het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
  - n. *"huishoudelijk reglement"*:  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;

- o. *"jaarrekening"*:  
de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
  - p. *"jaarsverslag"*:  
het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
  - q. *"kavelpaspoort"*:  
het bij elk appartementsrecht behorende document met onder meer situatietekening van de woning en het inrichtingsplan;
  - r. *"ondersplitsing"*:  
een bij akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
  - s. *"privégedeelte"*:  
het gedeelte of de gedeelten van het complex en/of de grond, voor zover betrokken in de splitsing, dat/die blijkt de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (in de verkoopdocumenten aangeduid met: "te cultiveren vlak" en als zodanig hierna ook (mede) genoemd);
  - t. *"raad van commissarissen"*:  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
  - u. *"reglement"*:  
het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;
  - v. *"reglement van de splitsing"*:  
het voor de splitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;
  - w. *"reservefonds"*:  
het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
  - x. *"te cultiveren vlak"*:  
het gedeelte van het privégedeelte dat niet behoort tot het beperkt privégedeelte;
  - y. *"vereniging"*:  
de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
  - z. *"vergadering"*:  
de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
  - aa. *"voorzitter"*:  
de voorzitter van de vergadering;
  - ab. *"wadi"*:  
de bufferings- en infiltratievoorzieningen op het complex die bestemd zijn voor de tijdelijke opvang van hemelwater;
2. De in lid 1 van Artikel 1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## **Artikel 2**

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele

huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

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

### **Artikel 3**

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

### **Artikel 4**

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

### **Artikel 5**

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

### **Artikel 6**

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

### **Artikel 7**

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het complex mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privégedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het complex en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen.

De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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

**Artikel 8**

1. Iedere eigenaar is voor het een/zesentwintigste (1/26<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel gerechtigd in de gemeenschap.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. Een appartementsrecht is niet vatbaar voor ondersplitsing zoals bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.

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

**Artikel 9**

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
  - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
  - c. de schulden en kosten van de vereniging;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 tweede lid;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
  - h. de energiekosten en de daar aan gerelateerde kosten met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken, alles voor zover de eigenaars daar niet afzonderlijk voor worden aangeslagen;
  - i. de kosten rioolafvoer en van het waterverbruik, voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. de kosten van onderhoud en zo nodig herstel van de groenvoorzieningen, beplantingen, bomen en de looppaden en verhardingen, welke zijn aangebracht op het beperkt privégedeelte;
  - k. de kosten van onderhoud van de wadi's;
  - l. de kosten en het onderhoud van de kavelsloten;

- m. de kosten voor het voldoen aan eventuele keur- en anders soortgelijke verplichtingen;
  - n. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

#### **Artikel 10**

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schuld en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

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

##### **Artikel 11**

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
  - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
  - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
  - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
  - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van het desbetreffende boekjaar op de eerste dag van elke kalendermaand bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.  
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is

vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

#### **Artikel 12**

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

#### **Artikel 13**

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

#### **Artikel 14**

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.
2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privégedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de

beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

## **E. Verzekeringen**

### **Artikel 15**

1. Het bestuur is verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade voor de gemeenschappelijke onroerende zaken, waaronder begrepen infrastructurele voorzieningen. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig, onder meer ter dekking van schade veroorzaakt door de bomen of andere opstanden en/of paden op het beperkt privégedeelte. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder dan wel commissaris.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van de gemeenschappelijke (onroerende) zaken. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het in de splitsing betrokken gemeenschappelijke (onroerende) zaken te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
 

*"Zolang de eigendom van de hierbij verzekerde gemeenschappelijke (onroerende) zaken gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende*

*eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.*

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*

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

6. In geval door de vergadering in overleg besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, slechts zal kunnen geschieden met inachtneming van het bepaalde in het vierde lid.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is voor zover nodig bevoegd nog een aanvullende verzekering te sluiten ten aanzien van zijn aandeel in de hiervoor in lid 1 omschreven onroerende zaken.
9. Leidt het gebruik van een privégedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie van de in lid 1 van dit artikel bedoelde verzekering, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
10. De eigenaars verbinden zich de (eigen) woning en bijgebouwen op het privégedeelte op eigen naam te verzekeren tegen water-, storm-, brand- glas- en ontploffingsschade, eventueel met gebruikmaking van een zogenaamde collectieve dekking.  
In het geval van een collectieve dekking en een verandering in het privégedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek, is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering of een wijziging van de collectieve dekking verplicht. Iedere eigenaar is in dat geval verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privégedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
11. Daar waar in dit artikel word gesproken over kosten of baten van verzekeringen met betrekking tot gemeenschappelijke (onroerende) zaken, worden daaronder mede begrepen die onroerende zaken, welke behoren tot de beperkt privégedeelten, voor zover het zaken betreft waarvan de schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen dan wel waarvan de baten ten goede van de gezamenlijke eigenaars komen.

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

##### **Artikel 16**

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

worden geregeld.

3. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aanbrengen van al zodanige wijzigingen aan de gemeenschappelijke gedeelten die met het oog op een goed beheer van het complex gewenst zijn. Het bestuur behoeft daartoe niet de voorafgaande toestemming van de vergadering ingeval het bedrag van de daarmee verband houdende investering of verplichting niet meer bedraagt dan twintigduizend euro (€ 20.000,00), waarbij met elkaar samenhangende investeringen en/of verplichtingen als één worden beschouwd.

#### **Artikel 17**

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend:
  - a. de gemeenschappelijke en niet voor individueel gebruik bestemde parkeerplaatsen, wegen, paden, slagboominstallaties, bestrating, bermen, vijvers, groenvoorzieningen en beplantingen;
  - b. technische installaties met daarbij behorende leidingen, afvoerleidingen van hemelwater en riolering, bluswatervoorzieningen en leidingen van water en voorts de elektriciteitsleidingen, alle tot aan de grens het te cultiveren vlak van een privégedeelte, alsmede de verlichting met toebehoren;
  - c. de (technische) installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van de gemeenschappelijke verlichting, die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privégedeelte;

d. de leidingen voor:

  - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte, tot aan de grens van het te cultiveren vlak van een privégedeelte;
  - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan de grens van het te cultiveren vlak van een privégedeelte;
  - e. eventuele voorzieningen voor de collectieve verzameling van huishoudafval, groenafval, papier en karton en glas;
  - f. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
  - a. de leidingen voor:
    - drainage, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte, vanaf de grens van het te cultiveren vlak van een privégedeelte tot aan/in de woning op het privégedeelte;
    - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de grens van het te cultiveren vlak van een privégedeelte tot aan/in de woning op het privégedeelte;
  - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privégedeelte;
  - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende

privégedeelte.

4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

#### **Artikel 18**

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

#### **Artikel 19**

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

#### **Artikel 20**

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

#### **Artikel 21**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang over de gemeenschappelijke wegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

#### **Artikel 22**

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken.
2. Het bestuur van de vereniging is evenwel zonder voorafgaande toestemming van de vergadering bevoegd tot het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken met het oog op een goed beheer van het complex. Het bestuur behoeft daartoe niet de voorafgaande toestemming van de vergadering.

#### **Artikel 23**

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering verandering aanbrengen in het uiterlijk of de constructie van een woning op de privégedeelten, met inachtneming van daarvoor van overheidswege benodigde vergunningen en met inachtneming van het voor die woning geldende kavelpaspoort alsmede daarop weergegeven (onroerende) zaken, (wandel)paden, soortgelijke verhardingen en beplantingen.
2. De vergadering kan (vorm)voorschriften vaststellen omtrent de erfafscheidingen op de privégedeelten. Erfafscheidingen kunnen zowel gebouwd als aangeplant zijn.
3. Iedere eigenaar is verplicht de inrichting van het beperkt privégedeelte in stand te houden overeenkomstig het door de Gerechtigde vastgestelde inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan kan uitsluitend gewijzigd worden door de Vergadering. De eerste aanleg van de beperkt privégedeelten heeft

dienovereenkomstig plaatsgevonden of zal dienovereenkomstig plaatsvinden.  
De vergadering kan ontheffing verlenen van een voorwaarde.

#### **Artikel 24**

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de vergadering. Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

### **G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten**

#### **Artikel 25**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in deze akte gegeven bestemming.

De bestemming van de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 26 is: “woning met aanhorigheden”.

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het beperkt privégedeelte in stand te houden overeenkomstig het hierna bepaalde.

#### **Artikel 26**

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering een open vuur/haardinstallatie in de woning aanleggen.

#### **Artikel 27**

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

#### **Artikel 28**

1. Iedere eigenaar en gebruiker van een beperkt privégedeelte is verplicht dit beperkt privégedeelte als zodanig in stand te laten en houden, met inachtneming van het kavelpaspoort en het daar mede op gebaseerde vastgestelde beplantingsplan, alsmede de eventuele besluiten van de vergadering.

2. Het is de eigenaar en gebruiker niet toegestaan het beperkt privégedeelte met een erfafscheiding te begrenzen, tenzij en voor zover deze is opgenomen op het kavelpaspoort of krachtens het huishoudelijk reglement is toegestaan.

Iedere eigenaar en gebruiker is voorts verplicht te dulden dat de eventuele (wandelpaden en soortgelijke verhardingen, behorende tot het complex, die zich bevinden op het beperkt privégedeelte van een eigenaar of gebruiker, zich aldaar bevinden, alsmede te dulden dat andere eigenaren of gebruikers daar overheen lopen.

3. Op het in dit artikel in de leden 1 en 2 bepaalde, is het hierna onder IV sub C onder 1 tot en met 3 bepaalde (*erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen*) van overeenkomstige toepassing.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een beperkt privégedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende

eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privégedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.

#### **Artikel 29**

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

#### **Artikel 30**

1. Alle privégedeelten, met uitzondering van het daartoe behorende beperkt privégedeelte, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Alle zich in de privégedeelten bevindende gemeenschappelijke zaken (zoals leidingen en dergelijke) zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

#### **Artikel 31**

Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering schuttingen/afscheidingsen te hebben, anders dan die opgenomen in het kavelpaspoort en/of anders dan de door de vergadering goedgekeurde uniforme schuttingen/afscheidingsen. Bij huishoudelijk reglement en/of andere reglementen kunnen voorschriften hieromtrent worden gesteld. Afscheidingsen kunnen zowel gebouwd als aangeplant zijn.

#### **Artikel 32**

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, 27 en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de vergadering.

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

#### **Artikel 33**

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

### **H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privégedeelte**

#### **Artikel 34**

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privégedeelte, dit met inachtneming van het hierna in dit artikel in lid 3 en 4 bepaalde en met inachtneming van het hiervoor in artikel 28 bepaalde.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privégedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen verblijven.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privégedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.
4. Het gebruik van een privégedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de splitsing.

### **I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker**

#### **Artikel 35**

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij ervoor zorgdraagt dat die ander het

gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privégedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privégedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privégedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.
7. Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement en het huishoudelijk reglement.

### **Artikel 36**

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende

met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privégedeelte.

#### **Artikel 37**

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

#### **Artikel 38**

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

### **J. Handhaven van het gebruik van een privégedeelte**

#### **Artikel 39**

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot het opleggen van een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor elke overtreding.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot het opleggen van een boete dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de vergadering.
6. Een besluit tot het opleggen van de hierboven bedoelde boete zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privégedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

8. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

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

### **Artikel 40**

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

## **L. Overtredingen**

### **Artikel 41**

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende

- brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
  3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
  4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.

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

### **I. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 42**

1. De vereniging wordt bij deze akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De vereniging is genaamd: **Vereniging van Eigenaars Boss-Overgooi III** en heeft haar zetel in de gemeente Almere.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het complex en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

#### **Artikel 43**

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

#### **Artikel 44**

Het boekjaar van de vereniging is gelijk aan het kalenderjaar.

### **II. De vergadering**

#### **Artikel 45**

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar het complex is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het complex.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers

bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het reglement.

5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Met uitzondering van de eerste voorzitter kan alleen een professionele voorzitter worden benoemd, die geen eigenaar is. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

#### **Artikel 46**

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

#### **Artikel 47**

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde bedraagt het totaal uit te brengen stemmen zes en twintig (26), waarbij per appartementsrecht één (1) stem uitgebracht kan worden.
3. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van

eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

#### **Artikel 48**

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

#### **Artikel 49**

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

#### **Artikel 50**

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

#### **Artikel 51**

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

#### **Artikel 52**

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.  
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.  
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.  
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
  - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b alsmede sub j tot en met m bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
  - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
  - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;
 kunnen slechts worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.  
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.  
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te

worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

### **III. Het bestuur**

#### **Artikel 53**

1. Het bestuur wordt gevormd door één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Behoudens het hierna bepaalde wordt één van de bestuurders benoemd door de Gerechtigde. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte door de Gerechtigde geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de daartoe bestemde openbare registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. De bestuurder die door de Gerechtigde benoemd is kan te allen tijde door de Gerechtigde worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe, met dien verstande dat de door de Gerechtigde benoemde bestuurder net zoveel stemmen heeft als de andere bestuurders gezamenlijk hebben;
  - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;

- e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail of enig ander digitaal schriftelijk reproduceerbaar communicatiemiddel, instemmen met het besluit.
- 9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
- 10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 54**

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

#### **Artikel 55**

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

#### **Artikel 56**

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

### **III. Raad van commissarissen en commissies**

#### **Artikel 57**

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt zij uit haar midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een

- commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.  
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
  6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
  7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.
  8. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
  9. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
    - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
    - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
    - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
    - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
    - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
  10. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 58**

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

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

##### **Artikel 59**

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de beperkt privégedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;

- d. de instructie aan het bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
  - f. het behandelen van klachten;
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
  - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
  3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet worden voor niet geschreven gehouden.
  4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
  5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
  6. Het bestuur is bevoegd het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

## **O. Wijziging van de akte**

### **Artikel 60**

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

erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

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

##### **Artikel 61**

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

#### **Q. Geschillenbeslechting**

##### **Artikel 62**

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

#### **R. Ondersplitsing**

##### **Artikel 63**

Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan.

#### **Overige (bijzondere) bepalingen**

##### **Artikel I**

##### **Benoeming**

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze de stichting genaamd Stichting Bestuur Landgoed BOSS-Overgooi tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd. De eerste voorzitter van de vereniging van eigenaars zal worden benoemd in de eerste vergadering van de vereniging.

##### **Artikel II**

##### **Eerste boekjaar van de vereniging van eigenaars**

Het eerste boekjaar van de vereniging van eigenaars vangt aan op de dag van passeren van de akte en loopt tot en met eenendertig december tweeduizend tweeëntwintig.

##### **Artikel III**

##### **Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen**

Voor wat betreft de bijzondere bepalingen, wordt verwezen naar een akte van leveringen en vestiging recht van opstal nutsvoorziening,

op \*

verleden voor Mr \*

notaris te \*

waarin onder meer staat vermeld:

" Artikel 12

##### **Vestiging erfdienstbaarheid**

1. *Verkoper en koper komen hierbij overeen, en verklaren hierbij te vestigen, de navolgende erfdienstbaarheid ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van:*

*het perceel grond, gelegen aan de Smoddebos te Almere, ongeveer groot een en vijftig duizend twee honderd vijftig vierkante meter (51.250 m<sup>2</sup>), kadastraal bekend gemeente Almere, sectie D, nummer 1941 (ontstaan uit nummer 1637), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is*

toegekend; hierna aan te duiden als: **het restperceel**, als dienend erf: de erfdiensbaarheid, houdende de verplichting voor de gerechtigde tot het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde van het heersend erf alsmede de door hem daartoe aangewezen personen toegang hebben tot alsmede het recht om te komen en te gaan van en naar het heersend erf, al dan niet met gemotoriseerde voertuigen, zulks evenwel op de voor het dienend erf minst bezwaarlijke wijze.

2. Het onderhoud van de weg is voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.

### Artikel 13

#### **Vestiging recht van opstal nutsvoorzieningen**

1. Verkoper en koper zijn overeengekomen dat, als onlosmakelijk onderdeel van de onderhavige levering van het verkochte, door verkoper ten behoeve van koper op:

- een strook grond van circa zeven honderd zeven en negentig (797) meter lang en circa twee (2) meter breed, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Almere, sectie D, nummer 1939 en nummer 1940 (ontstaan uit nummer 1638), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend, welk gedeelte schetsmatig met kruisarcering is aangegeven op een aan deze akte te hechten situatietekening (**Bijlage 3**);

hierna tezamen aan te duiden als: **de belaste strook**, wordt gevestigd een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, voor het aanleggen, (in eigendom) hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, en vervangen of verwijderen van een of meer middenspanningsverbinding(en) en/of laagspanningsverbinding(en), alsmede werken voor telecommunicatie met verder toebehoren, hierna aan te duiden als: **de opstallen**, dit recht van opstal, hierna aan te duiden als: **het recht van opstal**.

2. Ter uitvoering van de overeenkomst wordt door verkoper gevestigd en door koper aanvaard het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid van koper om de opstallen aan te leggen, (in eigendom) te hebben, te houden, te onderhouden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen, zo nodig te vernieuwen en te verwijderen.

Op het recht van opstal zijn - voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken - van toepassing de volgende "Algemene voorwaarden van Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal versie september 2017", zoals deze zijn opgenomen in een akte op één september tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op één september tweeduizend zeventien in deel 71419 nummer 59, woordelijk luidende als volgt:

**"Algemene voorwaarden van Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal**

#### **Artikel 1.**

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1. de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de beperkt gerechtigde(n) tot de belaste ruimte en/of (strook) grond bedoeld onder 4.;
2. Alliander: Alliander N.V. alsmede vennootschappen behorende tot de groep van Alliander N.V., waaronder Liander Infra N.V., alsmede de desbetreffende rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;

3. *het recht van opstal: het ten behoeve van Alliander door de eigenaar verleende zakelijke recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;*
4. *de belaste ruimte en/of (strook) grond: de ruimte en/of (strook) grond, waarop het recht van opstal wordt gevestigd, binnen het (de) in de overeenkomst daartoe omschreven kadastrale perce(e)l(en);*
5. *de werken: het transformator- /gasdistrictstation/ warmtekrachtaggregaat, dan wel installaties of machinerieën en/of werken voor de geleiding van elektriciteit en/of het transport van energiedragers en/of gasleidingen, alsmede voor telecommunicatie en andere voorzieningen met toebehoren, die Alliander in, op of aan de belaste ruimte en/of (strook) grond krachtens het recht van opstal in eigendom heeft of verkrijgt;*
6. *toebehoren: alle zaken die naar het oordeel van Alliander bij de werken behoren, zoals aansluitingen, verdeelkasten, afsluiters, controleputten, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen, meetapparatuur en dergelijke.*

**Artikel 2.**

1. *Alliander is gerechtigd van de ruimte en/of (strook) grond te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van Alliander nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de (in de overeenkomst bedoelde) werken.*
2. *Alliander is tevens gerechtigd om na overleg met de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker van de ruimte en/of (strook) grond, tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de belaste ruimte en/of (strook) grond gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot de belaste ruimte en/of (strook) grond nodig is.*
3. *Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Alliander de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker, van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.*
4. *Bij de uitoefening van het opstalrecht zal Alliander zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken.*
5. *Alliander is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden het terrein zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand te brengen.*
6. *Alliander vergoedt voorts aan de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van, door of vanwege Alliander uitgevoerde werkzaamheden.*
7. *Schade als in het voorgaande lid bedoeld behoeft Alliander slechts te vergoeden tegen gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.*

**Artikel 3.**

1. *De eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:*
  - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
  - b. *het overbrengen van energie, gas, vloeistoffen en telecommunicatie door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of*

- geschaad;*
- c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
  - d. een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.*
- 2. De eigenaar zal binnen de belaste ruimte en/of (strook) grond zonder schriftelijke toestemming van Alliander, die zonder redelijke gronden deze toestemming niet zal weigeren:*
    - a. geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, waaronder mede begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen - (doen) aanbrengen;*
    - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
    - c. geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking.*
  - 3. Indien de eigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in het eerste en tweede lid, is Alliander bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van Alliander om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van energie, gas, vloeistoffen en het gebruik voor telecommunicatie dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.*
  - 4. De eigenaar is op gelijke wijze verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade-veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de eigenaar dan wel andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.*
  - 5. Mits de bepalingen van artikel 3, lid 2, in acht zijn genomen zal/zullen de eigenaar en/of rechtmatige gebruiker(s) door Alliander niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan deze werken, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen door of vanwege de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker.*

**Artikel 4.**

*De eigenaar staat er voor in dat derden geen recht op de in de overeenkomst omschreven ruimte en/of (strook) grond hebben, welke de uitoefening van de bij de overeenkomst door Alliander bedongen rechten kunnen belemmeren.*

**Artikel 5.**

- 1. De door Alliander aangebrachte werken blijven haar eigendom en het recht van opstal alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn voor Alliander vatbaar voor overgang en overdracht. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van de werken treedt de nieuwe eigenaar, of in geval van mede-eigendom, de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst.*
- 2. Indien het (de) in de overeenkomst omschreven perce(e)l(en) mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de overeenkomst hoofdelijk verbonden. Voldoening door Alliander van haar verplichtingen bevrijdt haar jegens alle mede-eigenaren.*
- 3. Onverminderd het bepaalde in de volgende leden is het recht van opstal eeuwigdurend en voor de eigenaar niet opzegbaar. Alliander is verplicht het recht van opstal te laten beëindigen indien de werken definitief buiten gebruik worden gesteld.*
- 4. Alliander is bevoegd om het opstalrecht bij exploit eenzijdig op te zeggen*

tegen een termijn van één jaar en overeenkomstig het in artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek bepaalde.

5. Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade ontstaat, die niet of niet geheel volgens de regelen van de overeenkomst is vergoed, omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding( en) niet kon worden voorzien of bepaald, zal Alliander de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker(s) alsnog een schadevergoeding toekennen.
6. Bij tenietgaan van het recht van opstal heeft Alliander de bevoegdheid de aangebrachte of aanwezige werken binnen vier maanden weg te nemen. Maakt zij van deze bevoegdheid geen gebruik, dan vervallen de werken voor zover zij niet weggenomen zijn, aan de eigenaar. De eigenaar is in dat geval gerechtigd Alliander te verzoeken de werken te verwijderen en de aangerichte schade te vergoeden. Het verwijderen geschiedt op kosten van Alliander, tenzij anders overeengekomen.

**Artikel 6.**

Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade of de grootte van een vergoeding als in deze algemene voorwaarden bedoeld, dan heeft de eigenaar gedurende één maand de bevoegdheid om het desbetreffende geschil aan de bevoegde rechter voor te leggen. Indien de eigenaar van deze mogelijkheid geen gebruik maakt dan wordt het geschil voorgelegd aan een in onderling overleg samen te stellen commissie van drie (3) deskundigen, die uitspraak zullen doen bij wege van bindend advies. De commissie zal ook bepalen hoe de kosten, die met de beslechting van het geschil zijn gemoeid, door partijen moeten worden gedragen. Indien partijen er niet in slagen deze commissie samen te stellen, zal op verzoek van de meest gereede partij de samenstelling van de commissie dan wel het geschil aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.

**Artikel 7.**

De kosten van de overeenkomst, de notariële akte en de inschrijving in de openbare registers komen ten laste van Alliander, tenzij anders wordt overeengekomen.

**Artikel 8.**

De eigenaar zal:

- a. in de periode liggende tussen de datum, waarop de overeenkomst is gesloten en de datum van vestiging van het zakelijk recht van opstal, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het zakelijk recht kunnen belemmeren;
- b. in geval van vervreemding of bezwaring van het (de) perce(e)l(en) of gedeelten daarvan in de sub a. bedoelde periode, er voor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht van opstal onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het opstalrecht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het opstalrecht.

**Artikel 9.**

De eigenaar verleent Alliander toestemming om, onmiddellijk na het sluiten van de overeenkomst, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de in de overeenkomst bedoelde werken, zulks onder afstanddoening en voor zover nodig in overdracht tot eigendom aan Alliander van alle rechten op hetgeen door Alliander ter plaatse mocht worden gebouwd

*of aangebracht."*

#### **Artikel IV**

#### **Vestiging erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of vastlegging bijzondere bepalingen**

- A. Onder de opschortende voorwaarde van de levering van de appartementsrechten aan de individuele eigenaars wordt bij dezen gevestigd ten gunste van het in de splitsing betrokken Registergoed als heersend erf (en mitsdien ten gunste van de in deze akte gevormde appartementsrechten) en ten laste van de registergoederen, kadastraal bekend gemeente Almere sectie D nummers 1917 en 1940, als dienend erf, de erfdiensbaarheid inhoudend het recht van de eigenaars en gebruikers van elk appartementsrecht om over de op de dienende erven aan te leggen of aangelegde paden en wegen te voet, te fiets of met enig ander vervoermiddel te komen van en te gaan naar de openbare weg en omgekeerd.
- B. 1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties met daarbij bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen. Al hetgeen terzake van die voorzieningen in, onder of op het tot een appartementsrecht behorende gedeelte dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is aangebracht danwel wordt aangebracht, dient te worden gehandhaafd. Het is de eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht niet toegestaan aan (een) dergelijke voorziening(en) enige verandering aan te brengen.
2. Alle schade aan bezittingen van de eigenaar(s) of gebruiker(s), welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van bedoelde voorzieningen, zal door de veroorzaker, op kosten van de veroorzaker, worden hersteld of door deze aan de eigenaar(s) van het betreffende appartementsrecht worden vergoed.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van alle handelingen die schade kunnen veroorzaken aan de bedoelde voorzieningen, zodat zij aansprakelijk zijn voor de schade die wordt veroorzaakt door een tekortkoming hunnerzijds, waaronder begrepen het nalaten van maatregelen ter voorkoming van schade aan die zaken.
4. Het in dit artikel bepaalde geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
- C. 1. Iedere eigenaar verbindt zich jegens de gemeente Almere om de twee (2) per woning/appartementsrecht, aangelegde parkeerplaatsen te dulden en te gebruiken en in stand te houden, zulks op straffe van een, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, zonder tussenkomst van de rechter, onmiddellijk opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn, niet aan de hierboven bedoelde verplichting is voldaan, onverminderd het recht van de gemeente Almere tot het vorderen van aanvullende schadevergoeding.
2. Het hiervoor onder artikel 1 alsmede dit artikel 2 bepaalde is op alle volgende eigenaren, beperkt gerechtigden of gebruikers van (een gedeelte van) het verkochte toepasselijk en wel zodanig, dat iedere eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker door wie één of meer bepalingen is overtreden of niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de artikel 1 bepaalde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers tot betaling der boete aansprakelijk is.

3. Bij elke verdere akte van levering, vestiging van een beperkt gebruik- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruik- of genotsrecht van (een gedeelte van) het verkochte moet het artikel 1 alsmede dit artikel 2 in de akte van overdracht worden opgenomen, op straffe ener boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de overdragende, vestigende of verlenende partij te verbeuren ten behoeve van de gemeente Almere en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van de gemeente Almere.
- D. Betreffende de in de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen (hoofd)riolering is of wordt op het in de splitsing betrokken perceel een pompput met technisch aanbehoren aangebracht, welke pompput tezamen met de op de kadastrale percelen gemeente Almere sectie D nummers 1917, 1918 en 1940 aan te brengen dan wel reeds aangebrachte pompputten met technische voorzieningen zorg draagt voor de afvoer van rioolwater in het gehele project Boss-Overgooi fase I, II en III.
- In verband met die gezamenlijke functie van gemelde rioolpompputten worden bij dezen ten behoeve en ten laste van het in deze splitsing betrokken kadastrale perceel met nummer 1939 en ten behoeve en ten laste van de bij de Gerechtigde in eigendom verblijvende percelen met kadastrale nummers 1917 en 1940 over en weer als heersende en dienende erven, onder de opschortende voorwaarde van de levering van de appartementsrechten aan de individuele eigenaars, en voor wat betreft de kadastrale nummers 1917 en 1940 over en weer als heersend en als dienend erf onder de opschortende voorwaarde voor de laatste percelen van de overdracht van die percelen aan individuele appartements- of andere eigenaren gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende het recht tot het houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van gemelde pompputten met technische aan- en bijbehorende werken ten behoeve van de afvoer van rioolwater door de aan te brengen rioleringssystemen.

#### **Woonplaatskeuze**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

#### **Splitsingsvergunning.**

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereist.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht en er is gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De comparante heeft verklaard dat hij van de inhoud van de akte heeft kennis genomen en heeft verklaard met beperkte voorlezing in te stemmen.

De comparante is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Haarlemmermeer op de datum als aan het begin van deze akte is vermeld.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend

om