

SPLITSING

De Uythof, Land van Coudewater

Heden, @, verscheen voor mij, mr. MARC MARIA ROBBERS, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch:

@,

hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WHOON PROJECTONTWIKKELING B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24 (postcode 5223 MD), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16038747;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD ONTWIKKELING B.V., gevestigd te Amsterdam, IJsbaanpad 1 (postcode 1076 CV), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158;

welke vennootschappen handelen als vennoten van de vennootschap onder firma: VOF LAND VAN COUDEWATER, kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24 (postcode 5223 MD), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74548646,

hierna te noemen: "de gerechtigde".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

De gerechtigde is eigenaar van:

REGISTERGOED

- A. een perceel grond plaatselijk bekend Coudewater @ tot en met @, 5248 NE Rosmalen, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** nummer **3288**, groot circa achthonderdachtien vierkante meter (818 m²), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;
welk kadastraal perceel volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de basisregistratie kadaster is belast:
 - met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente 's-Hertogenbosch;
 - met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- B. een onverdeeld aandeel in de mandeligheid bestaande uit:
gedeelten van het Landgoed Coudewater (deels doorsneden door de openbare weg Peter de Gorterstraat) waarop de Semi-openbare gebieden zullen zijn gesitueerd, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen**, sectie **D**, nummer
 - **2302**, groot negen vierkante meter (9 m²);
 - **3118**, groot circa achtduizend vierhonderdzesendertig vierkante meter (8.436 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster;
 - **3123**, groot negenhonderdvijfennegentig vierkante meter (995 m²);
 - **3124**, groot vijfduizend éénhonderdtachtig vierkante meter (5.180 m²);
 - **3184**, groot éénendertigduizend zeshonderdtachtig vierkante meter (31.680 m²);
 - **3318**, groot circa driehonderddrieëntachtig vierkante meter (383 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster;
 - **3320**, groot circa negenduizend zevenhonderdnegenendertig vierkante meter (9.739 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster;

- **3326**, groot circa éénderduizend driehonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.372 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster, en
- **3453**, groot circa éénhonderdveertigduizend zevenhonderdzesenvijftig vierkante meter (140.756 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster,

welke kadastrale percelen volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:

- voor wat betreft de kadastrale nummers **2302, 3118, 3123, 3124, 3184, 3318, 3320, 3326 en 3453** met een opstalrecht ten behoeve van
 - (i) Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen;
 - (ii) met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Brabant Water N.V.;
 - (iii) met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van KPN B.V.;
 - (iv) met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 2302** met een opstalrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3320 en 3326** met een opstalrecht ten behoeve van Van Wanrooij Grondbank B.V. (thans ten name van de Vereniging van Eigenaars Buitenplaats, Land van Coudewater te Rosmalen);
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3453, 3320 en 3326**, met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente 's-Hertogenbosch;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3453, 3320 en 3326**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3118**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3184**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3453** met:
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 156;
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 140;
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187; en
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend

twintig in register Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93.

Het registergoed onder A hierna te noemen: het complex.

Wijze van eigendomsverkrijging

Verkoper verklaarde dat het Verkochte door Whoon Projectontwikkeling B.V., destijds geheten Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V., en BPD Ontwikkeling B.V., ieder voor de onverdeelde helft, is verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op twee april tweeduizend negentien in het register Hypotheken 4, deel 75328 nummer 12 van het afschrift van een akte van levering op een april tweeduizend negentien verleden voor mr. R.P. van Drongelen, destijds notaris te Oss, kantoorhoudende te Berghem.

Gemelde akte vermeldt kwijting voor de koopsom.

Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. hebben blijkens voormelde akte van levering afgesproken dat, onder meer, het Project zal worden ingebracht in de vennootschap onder firma: VOF Land van Coudewater voornoemd hetgeen blijkt uit een inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizendtweintig, in het register Hypotheken 4 in deel 77537 nummer 60 van een notariële verklaring opgemaakt op achtentwintig februari tweeduizendtweintig door mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van genoemde notaris Van Drongelen.

Akte van mandeligheid

De mandeligheid is ontstaan door de inschrijving in de Openbare Registers op dertien december tweeduizenddrieëntwintig in het register Hypotheken 4, deel 87769 nummer 63 van het afschrift van een akte houdende vestiging mandeligheid op twaalf december tweeduizenddrieëntwintig verleden voor mr. M.K. Daverschot, notaris te Amsterdam.

Bezwarend

Het complex is niet bezwaard met een hypothecaire inschrijving.

BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Voor het bestaan van bijzondere lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar

- A. een algemene akte houdende bestemming tot mandeligheid en vaststelling van een mandeligheidsreglement. In deze akte is het reglement vastgelegd dat op de mandelige zaak van toepassing is (aldus de gemeenschappelijke gedeelten van het Landgoed Coudewater die gezamenlijk eigendom zijn van de kaveleigenaren). Deze akte is op twaalf december tweeduizenddrieëntwintig verleden voor mr. M.K. Daverschot, notaris te Amsterdam, en ingeschreven in de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op dertien december tweeduizenddrieëntwintig in deel 87769 nummer 63, waarin woordelijk staat vermeld:

“De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende.

1. Definities

Definities

1.1 Tenzij anders blijkt, wordt in deze Akte verstaan onder:

Akte: de onderhavige akte;

Beheerplan Landgoed Coudewater: het door de VOF in overleg met de Gemeente opgestelde beheerplan ter zake van Landgoed Coudewater met onder meer een werkprotocol en een programma van eisen ter zake van het onderhoudsniveau ter borging van de instandhouding van Landgoed Coudewater, welk beheerplan periodiek – en na overleg met de Gemeente – geactualiseerd kan worden. Een kopie van het Beheerplan Landgoed Coudewater is als bijlage aan deze Akte gehecht;

BRK betekent de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 1a lid 1 van de Kadasterwet die worden aangehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

Deelgenoten: de gerechtigden tot de Kavels, die tevens mede-gerechtigd zullen zijn tot de Mandelige Zaak, alsmede hun rechtsopvolgers;

Gebouwen: de bestaande bebouwing op het Landgoed Coudewater, deels met een monumentale status, die in het kader van het Project door de VOF (of haar

rechtsopvolgers) geheel of gedeeltelijk wordt herontwikkeld en (her)bestemd;
Kavels betekent de percelen grond op Landgoed Coudewater waarop in het kader van het Project (nieuwbouw)woningen met tuinen en overige aanhorigheden zijn of zullen worden gerealiseerd, bestemd voor de verkoop en/of voor verhuur en tevens de percelen grond waarop appartementengebouwen worden gerealiseerd, alsmede de Gebouwen, en al welke Kavels eigendom zijn of zullen worden van de Deelgenoten, een en ander zoals weergegeven op de Tekening, de Kavels zijn thans kadastraal bekend **gemeente Rosmalen, sectie D, nummers:**

- 3185, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3186, groot éénhonderdzevenentwintig vierkante meter (127 m²);
- 3187, groot éénhonderdachttien vierkante meter (118 m²);
- 3188, groot éénhonderdachttien vierkante meter (118 m²);
- 3189, groot éénhonderdtweëntwintig vierkante meter (122 m²);
- 3190, groot éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129 m²);
- 3191, groot éénhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²);
- 3192, groot éénhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²);
- 3193, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3194, groot éénhonderdvierenvijftig vierkante meter (154 m²);
- 3195, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3196, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3197, groot éénhonderdéénendertig vierkante meter (131 m²);
- 3198, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);
- 3199, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);
- 3200, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3201, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3202, groot éénhonderdzesenvieertig vierkante meter (146 m²);
- 3203, groot tweehonderdzevenenveertig vierkante meter (247 m²);
- 3204, groot éénhonderdvijftig vierkante meter (150 m²);
- 3205, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3206, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3207, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3208, groot tweehonderdzes vierkante meter (206 m²);
- 3209, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);
- 3210, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3211, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3212, groot éénhonderdvijfenveertig vierkante meter (145 m²);
- 3213, groot tweehonderdzevenenveertig vierkante meter (247 m²);
- 3214, groot éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124 m²);
- 3215, groot éénhonderdnegentien vierkante meter (119 m²);
- 3216, groot éénhonderddertien vierkante meter (113 m²);
- 3217, groot éénhonderdzesien vierkante meter (116 m²);
- 3218, groot éénhonderdzeventien vierkante meter (117 m²);
- 3219, groot éénhonderddertien vierkante meter (113 m²);
- 3220, groot éénhonderdéénentwintig vierkante meter (121 m²);
- 3221, groot éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124 m²);
- 3222, groot éénhonderddrieëndertig vierkante meter (133 m²);
- 3223, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
- 3224, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
- 3225, groot éénhonderdveertien vierkante meter (114 m²);
- 3226, groot éénhonderddrieëntachtig vierkante meter (183 m²);
- 3227, groot éénhonderdtweëntachtig vierkante meter (182 m²);
- 3228, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);

3229, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3230, groot éénhonderdachtentwintig vierkante meter (128 m²);
 3231, groot tweehonderdachtien vierkante meter (218 m²);
 3232, groot éénhonderddrieëndertig vierkante meter (133 m²);
 3233, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3234, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3235, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3236, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
 3237, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
 3238, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3239, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3240, groot éénhonderdachtentwintig vierkante meter (128 m²);
 3241, groot tweehonderdnegentien vierkante meter (219 m²);
 3282, groot achthonderddrie vierkante meter (803 m²);
 3284, groot zevenhonderdzesentachtig vierkante meter (786 m²);
 3286, groot éénduizend tweehonderdnegentien vierkante meter (1.219 m²);
 3287, groot drieduizend vierhonderdvijfzeventig vierkante meter (3.475 m²);
 3288, groot achthonderdachtien vierkante meter (818 m²);
 3289, groot vijfhonderdnegenendertig vierkante meter (539 m²);
 3290, groot driehonderdnegen vierkante meter (309 m²);
 3291, groot drieduizend driehonderdachtenvijftig vierkante meter (3.358 m²);
 3292, groot éénhonderdéénenzeventig vierkante meter (171 m²);
 3293, groot zevenhonderdnegenenveertig vierkante meter (749 m²);
 3294, groot vijfhonderdtweeënveertig vierkante meter (542 m²);
 3295, groot éénduizend éénhonderddrieënzeventig vierkante meter (1.173 m²);
 3296, groot éénhonderdzevenenzeventig vierkante meter (177 m²);
 3297, groot éénduizend driehonderdeenennegentig vierkante meter (1.391 m²);
 3298, groot vierhonderdeenenzeventig vierkante meter (471 m²);
 3299, groot zevenhonderdnegen vierkante meter (709 m²);
 3300, groot zesduizend zeshonderdvierenvijftig vierkante meter (6.654 m²);
 3301, groot vierduizend achthonderdvierenveertig vierkante meter (4.844 m²);
 3302, groot driehonderdelf vierkante meter (311 m²);
 3303, groot zevenhonderdtweeëntachtig vierkante meter (782 m²);
 3304, groot vijfduizend zeshonderdtweeëntachtig vierkante meter (5.682 m²);
 3305, groot negenduizend driehonderdéénendertig vierkante meter (9.331 m²);
 3306, groot vierduizend vijfhonderdnegenenveertig vierkante meter (4.549 m²);
 3307, groot drieduizend tweehonderdzevenenzestig vierkante meter (3.267 m²);
 3308, groot negenhonderddrieëntwintig vierkante meter (923 m²);
 3309, groot vijfhonderdvijfendertig vierkante meter (535 m²);
 3310, groot tweeduizend tweehonderdzes vierkante meter (2.206 m²);
 3311, groot zeshonderdvijfenzestig vierkante meter (665 m²);
 3312, groot drieduizend éénhonderdvijfzeventig vierkante meter (3.175 m²);
 3313, groot drieduizend vijfhonderdtweeënzeestig vierkante meter (3.562 m²);
 3314, groot éénduizend zeshonderdnegenentwintig vierkante meter (1.629 m²);
 3315, groot éénhonderdvijfzeventig vierkante meter (175 m²);
 3316, groot éénhonderdvijfzeventig vierkante meter (175 m²);
 3317, groot éénhonderdvijfzeventig vierkante meter (175 m²); en
 3325, groot éénduizend vijftig vierkante meter (1.050 m²),
 aan al welke percelen, met uitzondering van de kadastrale percelen genummerd
3185 tot en met 3241, door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is
 toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden
 gevormd door het Kadaster, welke kadastrale percelen volgens de
 eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:

- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3185 tot en met 3241**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3287** met en een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 133;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3289, 3310 en 3313** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummer 3291** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 156;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3295**, met een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3310** een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82840, nummer 192;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3312** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82717, nummer 117;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3312** een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82716, nummer 138; en
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3314** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks

blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79380, nummer 160;

Landgoed Coudewater betekent de voormalige GGZ-locatie aan de Peter de Gorterstraat en de Berlicumseweg te Rosmalen, onder meer bestaande uit infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden, maar ook riolering), groenstroken, parkgebied met (monumentale) bomen, bestaande gebouwen (de Buurtschuur, Kapschuur en Hooimijt), een begraafplaats en vijverpartijen, gesitueerd op onder andere de Mandelige Zaak en de Kavels;

Mandelige Zaak betekent de gedeelten van het Landgoed Coudewater (deels doorsneden door de openbare weg Peter de Gorterstraat) waarop de Semi-openbare gebieden zullen zijn gesitueerd, kadastraal bekend **gemeente**

Rosmalen, sectie D, nummers:

2302, groot negen vierkante meter (9 m²);

3118, groot achtduizend vierhonderdzesendertig vierkante meter (8.436 m²);

3123, groot zeshonderdvierendertig vierkante meter (634 m²);

3124, groot drieduizend achthonderdvijfendertig vierkante meter (3.835 m²);

3184, groot tweeëndertigduizend driehonderdvijfendertig vierkante meter (32.335 m²);

3318, groot driehonderddrieëntachtig vierkante meter (383 m²);

3319, groot éénhonderdveertigduizend zevenhonderdzesenvijftig vierkante meter (140.756 m²);

3320, groot negenduizend zevenhonderdnegenendertig vierkante meter (9.739 m²); en

3326, groot éénduizend driehonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.372 m²), welke kadastrale percelen volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:

- met een opstalrecht ten behoeve van Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen;
- met een opstalrecht ten behoeve van Brabant Water N.V.;
- met een opstalrecht ten behoeve van KPN B.V.;
- met een opstalrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3320 en 3326** met een opstalrecht ten behoeve van Van Wanrooij Grondbank B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 2302** met een opstalrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123 en 3124**, met een kwalitatieve verplichting, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op drieëntwintig augustus tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87098, nummer 127;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3319, 3320 en 3326**, met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente 's-Hertogenbosch;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3319, 3320 en 3326**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3118**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3184**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3319** met:

- een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 156;
- een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 140;
- een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187; en
- een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93,

aan al welke percelen, met uitzondering van het kadastrale perceel genummerd **2302** door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster en welke Mandelige Zaak zal worden bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek;

Openbare Registers: de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

Project: de herontwikkeling van het Landgoed Coudewater door de VOF;

Reglement: het reglement zoals vervat in de onderhavige Akte en dat van toepassing is op de Mandelige Zaak. Daarin is vastgelegd hoe de Deelgenoten met elkaar en met hun mede-eigendom dienen om te gaan, hoe de Deelgenoten zich verhouden tot de Stichting (onder meer wat betreft financiële verplichtingen) en het Reglement ziet onder meer op de correcte inrichting, correct gebruik en duurzame instandhouding van het Landgoed Coudewater;

Semi-openbare gebieden: het park dat zich uitstrekt tussen de Kavels - en daarmee het totale Landgoed Coudewater vormt - met bovengrondse infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden), groenstroken, niet-individuele tuinen met (monumentale) bomen, een begraafplaats en vijverpartijen, al welke onderdelen een Semi-openbaar karakter krijgen en zijn gesitueerd op de Mandelige Zaak;

Semi-openbaar karakter: de aard van de bestemming die het gebruik van de Semi-openbare gebieden door anderen dan de Deelgenoten mogelijk maakt, zoals leveranciers, recreanten en andere bezoekers (aldus toegankelijk voor het publiek) en welk karakter niet beperkt wordt door – of beperkend werkt voor – het (eigen) gebruik van de Deelgenoten en het nut dat de Mandelige Zaak voor de Deelgenoten heeft;

Stichting betekent de Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen,

statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 92161901, alsmede diens rechtsopvolgers;

Tekening: de aan deze Akte gehechte tekening met een weergave van (i) Landgoed Coudewater, (ii) de Mandelige Zaak en de Kavels, alsmede (iii) de parkeerhoven en parkeervelden, welke Tekening bestaat uit twee (2) bladen en bestemd is om met een afschrift van deze Akte te worden (mee)ingeschreven in de Openbare Registers; en

Vergadering van Deelgenoten: de vergadering als vermeld in artikel 8 van deze Akte.

Interpretatie

- 1.3 Definities kunnen in deze Akte zowel in meervoud als in enkelvoud gebruikt worden, zonder verlies van betekenis.

2. Considerans

- A. Landgoed Coudewater, een voormalige GGZ-locatie, is thans eigendom van de VOF en wordt momenteel (her)ontwikkeld door de VOF. Het beoogde eindresultaat van de ontwikkeling is het behoud van de monumentale groene structuur en daarmee de realisatie van een groots opgezet en groen landgoed met diverse functies in (appartementen)gebouwen en grondgebonden woningen, deels in de te handhaven (monumentale) gebouwen. Daarmee biedt Landgoed Coudewater een unieke omgeving om in te wonen en werken. De Kavels ontleen hun waarde mede aan de kwaliteit van de entourage, zijnde de kwaliteit van Landgoed Coudewater.
- B. De gedeelten van het Landgoed Coudewater die bebouwd (of verbouwd) zullen worden, dienen uiteindelijk in eigendom te worden geleverd aan de Deelgenoten en daartoe is door de VOF een verkaveling gemaakt. Na levering van de diverse Kavels, zal het Landgoed Coudewater uiteindelijk meerdere eigenaren hebben. Los van de Kavels zal het Landgoed bestaan uit diverse onderdelen met een gemeenschappelijk karakter (de Semi-openbare gebieden). Daarnaast zullen er delen zijn die een gemeenschappelijke functie krijgen voor de Deelgenoten specifiek, zoals een buurtschuur, maar ook ruimten voor transformatoren voor nutsvoorzieningen en overige (ondergrondse) infrastructuur.
- C. De VOF heeft zich jegens de gemeente 's-Hertogenbosch gecommitteerd om het Landgoed Coudewater dusdanig in te richten en te structureren dat de kwaliteit, duurzaamheid, uniformiteit en onderhoudstoestand op een hoog en aantrekkelijk niveau blijft. Alle betrokkenen hebben er belang bij dat deze elementen voor de toekomst geborgd zijn
- D. De bepalingen en bedingen die de VOF – als verkoper – gebruikelijk overeenkomt bij verkoop van bouw kavels en andersoortige registergoederen, zullen worden omschreven en vastgelegd in de afzonderlijke koopovereenkomsten die de VOF met de betreffende kopers zal sluiten, gevolgd door de notariële akten van levering.
- E. Ten aanzien van een bijzonder onderwerp dat bij de verkoop van registergoederen op Landgoed Coudewater een belangrijke rol speelt, namelijk het aan de kopers in gemeenschappelijk eigendom overdragen van de Mandelige Zaak, is het noodzakelijk dat voorafgaande aan de verkoop en levering een aantal regels wordt vastgesteld en opgenomen in onderhavige Akte en het Reglement. Daarmee is voor eenieder op voorhand duidelijk welke rechten en verplichtingen gelden ter zake van de instandhouding en de toekomstbestendige waarborging van het unieke karakter van Landgoed Coudewater.
- F. In de onderhavige Akte wordt de Mandelige Zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven bestemd en worden de voorwaarden die betrekking hebben op de Mandelige Zaak vastgelegd. Een afschrift van deze Akte zal worden

ingeschreven in de Openbare Registers.

- G. *Ter zake van de Mandelige Zaak geldt dat de Eigenaar BW 9 en Eigenaar BW 11 als 'Deelgenoten' kwalificeren en de percelen met woonhuis kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, nummers 6055 en 6056 beide als 'Kavel'.*

3. DE MANDELIGE ZAAK

- 3.1 *De VOF (casu quo voornoemde vennoten, ieder van hen voor de onverdeelde helft) heeft het Landgoed Coudewater verkregen bij een akte van levering, op één april tweeduizend negentien voor mr. R.P. van Drongelen, notaris te Oss, verleden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de Openbare Registers in Register Hypotheken 4 op twee april tweeduizend negentien in deel 75328 nummer 12.*
- 3.2 *Eigenaar BW 9 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 9 gedefinieerde personen voor de onverdeelde helft) heeft het perceel met woonhuis aan de Berlicumseweg 9, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, nummer 6055, vervolgens verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op één februari tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 83543, nummer 23, van een afschrift van een akte van levering op éénendertig januari tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch. In vervolg daarop zal Eigenaar BW 9 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 9 gedefinieerde personen voor de onverdeelde helft) een onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) aandeel in de Mandelige Zaak verkrijgen bij de akte van levering onverdeeld aandeel mede op heden verleden voor mij, Notaris, en waarvan een afschrift in de Openbare Registers zal worden ingeschreven.*
- 3.3 *Eigenaar BW 11 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 11 gedefinieerde personen voor de onverdeelde helft) heeft het perceel met woonhuis aan de Berlicumseweg 11, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, nummer 6056, vervolgens verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig oktober tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82469, nummer 27, van een afschrift van een akte van levering op negenentwintig oktober tweeduizend éénentwintig verleden voor een waarnemer van mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's-Hertogenbosch. In vervolg daarop zal Eigenaar BW 11 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 11 gedefinieerde personen voor de onverdeelde helft) een onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) aandeel in de Mandelige Zaak verkrijgen bij de akte van levering onverdeeld aandeel mede op heden verleden voor mij, Notaris, en waarvan een afschrift in de Openbare Registers zal worden ingeschreven.*
- 3.4 *Als gevolg daarvan zijn de VOF (voor een onverdeeld driehonderd achtennegentig / vierhonderdste (398/400e), de Eigenaar BW 9 (voor een onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) en de Eigenaar BW 11 (voor een onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) gezamenlijk gerechtigd tot de Mandelige Zaak; daarbij is de VOF gerechtigd tot de Kavels (behoudens het perceel met woonhuis aan de Berlicumseweg 11, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, nummer 6056 en het perceel met woonhuis aan de Berlicumseweg 9, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, nummer 6055).*
- 3.5 *De Eigenaar BW 9 en de Eigenaar BW 11 realiseren zich dat voormeld breukdeel van het onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) uitsluitend ziet op de Kadastrale verwerking van de onderhavige Akte en niet bepalend is voor de kostenbijdrage of stemverhouding als hierna bedoeld. In de eindsituatie zullen de deelgenoten alle een onverdeeld aandeel in de mandelige zaak hebben en als zodanig in de kadastrale registratie verwerkt zijn.*
- 3.6 *Het is aldus de bedoeling dat de Mandelige Zaak uiteindelijk in*

gemeenschappelijk eigendom zal gaan toebehoren aan de Deelgenoten (voor onverdeelde aandelen). Daartoe zal bij elke verkoop en levering van een thans aan de VOF toebehorende Kavel aan de koper daarvan mede een onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak worden geleverd (zoals dat na kadastrale verwerking van deze Akte aan de VOF toebehoort) en op die Mandelige Zaak is het Reglement van toepassing.

- 3.7 Voorts zal de Stichting worden opgericht, welke Stichting volgens haar doelstellingen onder meer verantwoordelijk is voor:
- de exploitatie, inrichting en kwalitatieve en duurzame instandhouding van de Mandelige Zaak als onderdeel van Landgoed Coudewater en handhaving daarvan;
 - het beheer en toezicht op de Mandelige Zaak overeenkomstig het daarop van toepassing zijnde Reglement; en
 - het fungeren als aanspreekpunt voor zowel de Deelgenoten, de gemeente 's-Hertogenbosch, waterschap Aa en Maas, eigenaren van aangrenzende terreinen en overige derden ter zake van de Mandelige Zaak.
- 3.8 Bij elke verkoop en levering van een Kavel zal van de desbetreffende koper worden bedongen dat deze zich als Deelgenoot committeert aan de statuten van de Stichting. Zulks om te borgen dat de doelstelling van de Stichting gewaarborgd (en nageleefd) zal worden; daaraan zal voor iedere Deelgenoot een verplichting worden gekoppeld om de Stichting van de benodigde financiële middelen te voorzien. Voorts zullen het Reglement en de overige relevante bepalingen met betrekking tot de Mandelige Zaak en de Kavels (waaronder erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen) in iedere akte van (door)levering van een Kavel woordelijk worden opgenomen en – voor zover nodig – expliciet aan iedere opvolgende verkrijger worden opgelegd en door deze aanvaard.
- 3.9 Indien een Kavel in een splitsing in appartementsrechten wordt betrokken, geldt dat onder Kavel als vermeld in deze Akte tevens wordt begrepen ieder appartementsrecht en dat iedere gerechtigde tot een appartementsrecht een Deelgenoot zal zijn. Voor zoveel nodig zullen alle Deelgenoten bij voorbaat toestemming en medewerking verlenen voor het vorenstaande. In de betreffende akte van splitsing zullen alsdan nadere regelingen worden getroffen, onder meer wat betreft de allocatie van de bijdragen als hierna in artikel 4 bedoeld aan de afzonderlijke appartementsrechten. Voorts kan in die akte worden bepaald dat de (mede)eigenaren binnen een individueel appartementengebouw een persoon aanwijzen die alle (mede)eigenaren vertegenwoordigt en namens hen het woord voert in de Vergadering van Deelgenoten en dat namens die (mede)eigenaren één stem wordt uitgebracht, als resultaat van de besluitvorming conform het betreffende reglement van splitsing in appartementsrechten.

4 BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT

- 4.1 De VOF, de Eigenaar BW 9 en de Eigenaar BW 11 bestemmen hierbij (als Deelgenoten) de Mandelige Zaak tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek van de Kavels, zulks op basis van de onderhavige Akte en het Reglement; door inschrijving van een afschrift van die akte van levering in de Openbare Registers ontstaat de mandeligheid ten aanzien van de Mandelige Zaak.

5 REGLEMENT MANDELIGE ZAAK

- 5.1 Partijen leggen hierbij het Reglement vast dat op de onderlinge rechtsverhouding tussen de Deelgenoten van toepassing zal zijn:

HET AANDEEL

Artikel 1

Aan het recht van eigendom van een Kavel zal tevens het aandeel in de

Mandelige Zaak verbonden zijn als afhankelijk recht. Levering en bezwaring van een Kavel treft op gelijke wijze het aandeel in de Mandelige Zaak.

Aan iedere kavel zal een onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak worden gekoppeld.

Een aandeel in de gemeenschap kan niet afzonderlijk van de Kavel (tot nut waarvoor de Mandelige Zaak is bestemd) worden overgedragen aan een of meer van de overige Deelgenoten (of aan derden).

De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van de verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de Mandelige Zaak is belast (de Stichting).

De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de Mandelige Zaak aan één of meer van de overige Deelgenoten casu quo de Stichting verschuldigd is.

VERDELING

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van de Mandelige Zaak vorderen.

GEBRUIK

Artikel 3

De Mandelige Zaak is ingericht met de Semi-openbare gebieden – en dient als zodanig te worden gebruikt –, zijnde de gemeenschappelijke gedeelten van Landgoed Coudewater met onder- en bovengrondse infrastructuur (zoals nutsvoorzieningen, rijbanen, wandelpaden), groenstroken, niet-individuele tuinen met (monumentale) bomen, parkeerhoven, een begraafplaats en vijverpartijen, en tevens als verbinding vanaf de openbare straten waaraan het Landgoed Coudewater is gelegen naar de Kavels en vice versa en de onderlinge verbindingen hiervan.

Deze gebieden zullen een Semi-openbaar karakter hebben en de Deelgenoten zullen dat karakter respecteren en het gebruik door derden dulden, daaronder begrepen (medewerkers van) nuts- en onderhoudsbedrijven die voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden toegang zullen hebben.

De Deelgenoten realiseren zich dat de Kavels zijn gelegen in een unieke omgeving, waarbij een duurzame en toekomstbestendige instandhouding voorop staat, hetgeen gebruiksbependingen en –eisen met zich brengt. In dat verband geldt ter zake van het gebruik naast het Bestemmingsplan voorts het bepaalde in het Beheerplan Landgoed Coudewater. De inhoud van het Beheerplan Landgoed Coudewater zal door iedere Deelgenoot ter gelegenheid van de verkrijging van een Kavel worden onderschreven en aanvaard in de betreffende akte van levering. Los van het vorenstaande kan de Stichting in overleg met de Vergadering van Deelgenoten als bedoeld in artikel 8 van de Akte een nader (huishoudelijk danwel park-)reglement vaststellen met nadere regels omtrent het gebruik door de Deelgenoten en/of derden.

Elke Deelgenoot heeft aldus de bevoegdheid de Mandelige Zaak te gebruiken naar haar bestemming als hierboven omschreven en met inachtneming van de geldende voorwaarden.

Parkeren

Op de Tekening zijn zeven parkeervelden met toegangswegen in het parkdeel van het Landgoed Coudewater weergegeven. Deze zeven parkeervelden – die eveneens onderdeel uitmaken van de Mandelige Zaak – zijn gesitueerd bij de (appartementen)gebouwen die deels volledig nieuw gerealiseerd worden en deels herontwikkeld. Deze parkeervelden zijn aangegeven op de Tekening en voorzien van de nummers 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7. Voor deze parkeervelden geldt dat deze exclusief (en met uitsluiting van andere Deelgenoten) gebruikt kunnen

worden door de eigenaren, gebruikers en bezoekers van de Kavels die nabij die parkeervelden zijn gesitueerd, al dan niet door dubbelgebruik. Aldus geldt de volgende gebruiksregeling, met verwijzing naar de Tekening en de daarop vermelde namen:

Parkeerveld 1: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van:

Kavelnummers 3185 tot en met 3241 (de nieuwbouwwoningen Boswonen 2A en 2B)

Parkeerveld 2, te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van:

Kavel nummer 3294 (de (nieuwbouw) Schuurwoningen 4C-D)

Kavel nummer 3298 (de nieuwbouw) Schuurwoningen 4C-D)

Kavel nummer 3297 (de woningen in de Hoeve)

Kavel nummer 3291 (voor de woningen of kantoorlocatie Emma, met uitzondering van de kapel)

Kavel nummer 3292 (het mortuarium)

Parkeerveld 3, te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van:

Kavel nummer 3287 (gebouw Milla de Campen)

Parkeerveld 4, te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van:

Kavel nummer 3289 (gebouw Parkzicht)

Kavel nummer 3288 (nieuwbouwcomplex Parel 7A)

Parkeerveld 5, te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van:

Kavel nummer 3310 (gebouw Mariënwater)

Kavel nummer 3290 (nieuwbouwcomplex 7B)

Kavel nummer 3311 (gebouw Dennen)

Kavel nummer 3308 (nieuwbouwcomplex 6D)

Parkeerveld 6: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van:

Kavelnummer 3313 (gebouw de Wetering)

Parkeerveld 7: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van:

Kavelnummers 3317, 3316 en 3315 (drie nieuwbouw woningen EVZ-zone)

De respectieve Deelgenoten kunnen in onderling overleg met betrekking tot het betreffende parkeerveld of parkeervelden nadere (gebruiks)afspraken maken, bijvoorbeeld ter zake van het aanbrengen van (huis)nummers, parkeerbeugels en andere (parkeer)voorzieningen; daarbij geldt dat voorzieningen pas aangebracht kunnen worden als de uniforme uitstraling daarvan is gewaarborgd en derhalve na overleg daartoe met de Stichting. Indien dergelijke afspraken additionele kosten met zich brengen, zullen die worden gedragen door die respectieve Deelgenoten – met uitsluiting van de overige Deelgenoten. Vorenstaande onverminderd de verplichtingen en kostenverdeling voor die Deelgenoten ingevolge artikel 4 van deze Akte.

Bodem, leeflaag

Op de Mandelige Zaak is (op perceel met nummer 3115) ten Zuidoosten van de begraafplaats een historische bodemverontreiniging aanwezig. Deze verontreiniging ligt in zijn geheel in het Semi-openbare gebied en is in het kader van de sanering afgedekt met een leeflaagconstructie van circa vijftig centimeter onder de wegen en circa honderd centimeter in het overige gebied. Daarmee is voldaan aan de saneringseisen die door het bevoegd gezag aan deze verontreiniging zijn gesteld. De Deelgenoten zijn zich ervan bewust dat het verboden is om handelingen te verrichten (zoals het afgraven van grond), waardoor de aangebrachte leeflaagconstructie op enigerlei wijze aangetast wordt.

De Deelgenoten zijn zich er voorts van bewust dat zich in de bodem van de Mandelige Zaak (en ook de Kavels) sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) kunnen bevinden (zoals de Japanse Duizendknoop). Zij zijn jegens

elkaar en jegens het bevoegd gezag gehouden om al die maatregelen te (laten) treffen en/of handelingen na te laten teneinde verdere verspreiding van bedoelde beplanting te voorkomen, zulks met inachtneming van de daarvoor van tijd tot tijd geldende wet- en regelgeving.

Kapschuur

Op de Tekening is de zogenaamde Kapschuur weergegeven. Een gedeelte van de Kapschuur zal worden ingericht als bergingen behorende bij een aantal woningen op de naastgelegen Kavels (de schuurwoningen naast de boerderij). Voor deze bergingen geldt dat deze exclusief (en met uitsluiting van andere Deelgenoten) gebruikt zullen worden door de eigenaren, gebruikers en bezoekers van de Kavels met nummers 3294 en 3298; dit gebruik zal door de overige Deelgenoten geduld worden.

Voor het gebruik van deze bergingen zal iedere Deelgenoot als eigenaar van een hiervoor vermelde Kavel gehouden zijn een afzonderlijke jaarlijkse gebruiksvergoeding te betalen van honderd euro (€ 100,00). Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, Alle Huishoudens, zoals dit door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd, danwel, indien dit indexcijfer niet meer zal worden gepubliceerd, een vergelijkbaar prijsindexcijfer.

ONDERHOUD, BIJDRAGEPLICHT

Artikel 4

1. De Mandelige Zaak en de daarop gelegen Semi-openbare gebieden worden op kosten van alle Deelgenoten in stand gehouden, onderhouden, gereinigd en zo nodig vernieuwd. De Deelgenoten dragen deze instandhouding (daaronder tevens begrepen herstel- en beheerwerkzaamheden als bedoeld in artikel 5 en 6 van deze Akte) op aan de Stichting die daartoe een jaarlijkse begroting met bijbehorend uitvoeringsplan op zal stellen, al dan niet gebaseerd op een periodiek op te stellen meerjarenbegroting, en daartoe een reservefonds kan instellen. De daarmee gemoeide kosten zullen door of namens de Stichting periodiek in rekening worden gebracht aan de Deelgenoten en deze zullen die kosten stipt voldoen.
2. Door de VOF is een overzicht met een verdeelsleutel opgesteld dat als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht – en met het afschrift van deze Akte zal worden (mee)ingeschreven in de Openbare Registers – en geacht wordt onderdeel uit te maken van deze Akte en het Reglement. Op dit overzicht is per Kavel de bijdrageplicht vermeld, die is gebaseerd het bruto vloeroppervlak van de Kavel.
3. Uitgangspunt is dat iedere Deelgenoot naar evenredigheid (van het bruto vloeroppervlak van de Kavel) in de Mandelige Zaak draagplichtig is voor de kosten van instandhouding en de handhaving daarvan.
 - a. Voor wat betreft de deelplannen 3A en 3C (op de kadastrale percelen met nummers 3281 en 3282), zijnde de deelplannen met daarin sociale huurwoningen, geldt een gewijzigde verdeelsleutel die neer komt op een korting op de bijdrageplicht voor de (sociale) huurwoningen. Indien (i) de huurwoningen in deze deelplannen in de toekomst omgezet worden naar koopwoningen (of vrije sector huurwoningen) en (ii) vervolgens als zodanig verkocht (of verhuurd) worden, dan zal de verdeelsleutel voor die betreffende appartementsrechten omgezet worden naar de kostenverdeling die voor de overige Kavels ook geldt en is de kortingsregeling niet langer van toepassing.
 - b. De panden die bekend staan als De Wetering en De Loofert (op de kadastrale percelen met nummers 3313 en 3312) zijn bij eerste oplevering primair bestemd tot commerciële ruimten. Voor deze panden

- geldt een gewijzigde verdeelsleutel voor het geval een van deze panden wordt omgezet naar 'woning'. Indien een van deze panden zowel publiekrechtelijk als (bouw)technisch geschikt is gemaakt voor bewoning, dan zal de verdeelsleutel voor die woning omgezet worden naar de kostenverdeling die voor de overige Kavels geldt, met dien verstande dat die bijdrage wordt gemaximeerd tot de bijdrage van een woning met driehonderd vierkante meter bruto vloeroppervlak.*
4. *Wijziging van de verdeelsleutel is uitsluitend mogelijk indien daartoe een besluit wordt genomen door de Vergadering van Deelgenoten op de wijze als hierna vermeld in artikel 8, met dien verstande dat een dergelijk besluit alsdan – in afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 3 sub f – genomen wordt met een meerderheid van ten minste negen/tiende van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste negen/tiende van het aantal stemgerechtigde leden van de Vergadering van Deelgenoten aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd is. Een gewijzigde verdeelsleutel zal – bij wijze van wijziging van het Reglement – worden opgenomen in een notariële akte waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de Openbare Registers.*
 5. *In geval van splitsing in appartementsrechten van een Kavel, kunnen tevens voor wat betreft de onderlinge verdeling van kosten van die Kavel afwijkende afspraken worden gemaakt. Tevens zal gelden dat de Stichting de hiervoor bedoelde bijdragen rechtstreeks bij de individuele eigenaren in rekening brengt.*
 6. *Bij niet-nakoming van de betalingsplicht conform dit artikel 4, verbeurt de betreffende Deelgenoot jegens de Stichting een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, Alle Huishoudens, zoals dit door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd, danwel, indien dit indexcijfer niet meer zal worden gepubliceerd, een vergelijkbaar prijsindexcijfer.*
 7. *Voor wat betreft het onderhoudsniveau geldt naast het Beheerplan Landgoed Coudewater tevens het bepaalde in het Bestemmingsplan.*
 8. *Het Project zal dusdanig worden uitgevoerd dat sprake is van een gefaseerde bouwkundige oplevering van de bebouwing op de Kavels en van de Mandelige Zaak. In verband met die fasering zal de gehoudenheid van de Deelgenoten om bij te dragen in de kosten van, en reservering voor, de Mandelige Zaak zoals in deze Akte vermeld gekoppeld zijn aan de stand van de oplevering als hiervoor bedoeld. Dit betekent onder meer dat de Deelgenoten in de aanloopfase van het Project (waarin nog niet alle gebouwen op Kavels en de Mandelige Zaak zijn opgeleverd) nog niet allemaal volledig bijdragen in alle kosten en reserveringen van de totale Mandelige Zaak. In de akten van levering van een Kavel zal de kostenallocatie voor die fase nader worden gespecificeerd. Na oplevering van de laatste bebouwing op een Kavel – of uiterlijk vanaf een januari tweeduizend achtentwintig – zullen alle Deelgenoten naar evenredigheid bijdragen aan alle kosten en reserveringen als hiervoor bedoeld en zoals vermeld in de verdeelsleutel.*
 9. a. *De jaarlijkse begroting en het bijbehorende jaarlijkse uitvoeringsplan als bedoeld in lid 1, zullen tijdig – dat wil zeggen uiterlijk drie maanden vóór dat daarover besluitvorming plaats zal vinden door de Stichting – in concept worden toegezonden aan de Gemeente, die alsdan de mogelijkheid heeft om aanbevelingen te doen of wijzigingen voor te*

- stellen.
- b. *De Gemeente zal vervolgens binnen zes weken reageren op de concepten.*
 - c. *Indien nodig, kunnen de Stichting en de Gemeente in nader overleg treden omtrent de aanbevelingen of voorstellen van de Gemeente. Mocht dit overleg een verschil van inzicht op een bepaald onderwerp niet wegnemen, dan zullen partijen dat onderwerp ter beoordeling voorleggen aan een onafhankelijke en gecertificeerd rentmeester (gespecialiseerd in landgoedbeheer) die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters. Partijen zullen zich vervolgens committeren aan het oordeel van bedoelde rentmeester. Tot het moment dat diens oordeel bekend is gemaakt aan partijen, wordt het beheer uitgevoerd conform de reeds bestaande begroting en het uitvoeringsplan van het lopende jaar.*
 - d. *Het staat beide partijen vrij om zich naar aanleiding van het oordeel van bedoelde rentmeester vervolgens tot een rechter te wenden, om tot een (eind)oordeel in rechte te komen. Tot het moment dat in hoogste instantie tot een juridisch eindoordeel is gekomen wordt het beheer uitgevoerd op de wijze als hiervoor sub c. vermeld.*

HERSTEL

Artikel 5

Ingeval van schade aan de Mandelige Zaak kan iedere Deelgenoot van alle overige Deelgenoten casu quo de Stichting medewerking vorderen ten behoeve van het herstel, tenzij een schade uitsluitend ten laste komt van een of meer specifieke Deelgenoten.

Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.

Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn deelgerechtigdheid in de Mandelige Zaak draagplichtig voor de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwingen. Alle (herstel)werkzaamheden in geval van schade zullen uitsluitend geschieden met inachtneming van de instructies van de Stichting dienaangaande. Ieder van de Deelgenoten is evenwel bevoegd tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden.

BEHEER

Artikel 6

Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de Mandelige Zaak, waaronder mede – doch niet uitsluitend – zijn begrepen het beheer over en onderhoud van de bovengrondse infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden), ondergrondse infrastructuur (zoals riolering), groenstroken, niet-individuele tuinen met (monumentale) bomen, parkeerhoven, een begraafplaats en vijverpartijen, alsmede de technische voorzieningen op, aan of in de Mandelige Zaak, een en ander zoals nader omschreven in het Beheerplan Landgoed Coudewater. Het beheer van de Mandelige Zaak berust conform het bepaalde in artikel 3:170 van het Burgerlijk Wetboek bij de Stichting. Conform de statuten van de Stichting is het Reglement bepalend voor het bereiken van de doelstellingen van de Stichting.

De Stichting is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige Zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Zij vertegenwoordigt daarbij de Deelgenoten. Voor het overige geschiedt het beheer eveneens op de voet van artikel 3:170 van het Burgerlijk Wetboek.

De Stichting kan geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.

De Stichting is binnen zes (6) maanden na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat haar beheer duurt, alsmede bij het einde van haar beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de Deelgenoten in die zin dat de Stichting een verslag en toelichting zal geven van het beheer aan de Deelgenoten.

De Stichting neemt die rekening en verantwoording op in een jaarlijks vast te stellen staat van baten en lasten.

De Stichting zal aan een professionele beheerorganisatie (hierna in dit artikel: Beheerorganisatie) opdracht geven het beheer over de Mandelige Zaak uit te oefenen. De Stichting zal daartoe een (beheer)overeenkomst met de Beheerorganisatie sluiten waarin onder meer de verplichtingen van de Beheerorganisatie nader worden vastgelegd.

Voor de opstart- en realisatiefase van het Project tot en met de eerste twee jaren na de oplevering van de laatste bebouwing op een Kavel zal de VOF de Beheerorganisatie zelf aanwijzen, welke organisatie gedurende die periode – met uitsluiting van anderen en/of de Stichting – bedoeld beheer zal uitvoeren. Ook kan de VOF ervoor kiezen om in die periode het beheer zelf uit te voeren. Wanneer het beheer niet (meer) bij de Stichting berust, zijn de Deelgenoten over en weer jegens elkaar verplicht om het beheer tijdig op te dragen aan een Beheerorganisatie, zodat het beheer als omschreven in de onderhavige Akte te allen tijde en ononderbroken gecontinueerd en gewaarborgd zal worden en wel onder de voorwaarden als opgenomen in onderhavige Akte (waaronder begrepen het bepaalde ter zake van het Beheerplan Landgoed Coudewater).

ANDERE HANDELINGEN

Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen als bedoeld in artikel 6 zijn uitsluitend de Deelgenoten gezamenlijk bevoegd.

De Mandelige Zaak moet worden verzekerd tegen de gebruikelijke risico's waaronder het risico van wettelijke aansprakelijkheid. Er mogen geen handelingen worden verricht die in strijd zijn met het bestemmingsplan zoals dat van tijd tot tijd geldt.

Ieder van de Deelgenoten is bevoegd tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden.

VERGADERING VAN DEELGENOTEN

Artikel 8

Conform het bepaalde in artikel 3:168 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek wensen de Deelgenoten de Vergadering van Deelgenoten in te stellen, ter nadere regeling van het gebruik en het beheer van de Mandelige Zaak. De Vergadering van Deelgenoten fungeert als overlegorgaan voor de Deelgenoten in de zin van het Reglement en ter zake van de Vergadering van Deelgenoten geldt het navolgende:

1. Samenstelling

De Vergadering van Deelgenoten wordt gevormd door alle Deelgenoten. Waar sprake is van mede-eigendom van twee of meer personen, worden deze in dit artikel 8 samen als één Deelgenoot beschouwd.

2. Verval

Het zijn van een Deelgenoot in de zin van dit artikel 8 komt te vervallen indien en zodra een Deelgenoot geen (mede)eigendomsrechten meer heeft ten aanzien van de Mandelige Zaak.

3. Vergaderingen

- a. *De Vergadering van Deelgenoten vergadert tezamen met het bestuur van de Stichting (hierna in dit artikel: Bestuur) zo vaak dit hetzij door ten minste vijfentwintig procent (25%) van de Deelgenoten hetzij door het Bestuur nodig*

- wordt geacht, maar in ieder geval één maal per jaar.
- b. Vergaderingen worden gehouden in de gemeente 's-Hertogenbosch onder voorzitterschap van een door de vergadering aan te wijzen voorzitter. In afwijking van het voorgaande worden vergaderingen met het Bestuur gehouden onder voorzitterschap van de voorzitter van het Bestuur danwel, bij diens belet of ontstentenis, een door het Bestuur of een door de vergadering zelf aan te wijzen plaatsvervanger.
 - c. De secretaris van het Bestuur roept de Deelgenoten op voor de vergadering op een termijn van ten minste veertien (14) kalenderdagen.
 - d. Bij oproeping voegt de secretaris een agenda waarop de te behandelen onderwerpen zijn vermeld.
 - e. Iedere Deelgenoot is verplicht (wijzigingen in) zijn of haar woonadres en emailadres schriftelijk door te geven aan het Bestuur. Oproepingen worden aan dit adres gericht.
 - f. Besluiten in de vergadering worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het aantal stemgerechtigde leden van de Vergadering van Deelgenoten aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd is. Stemgerechtigd zijn alle Deelgenoten; ieder van de Deelgenoten komt een aantal stemmen toe overeenkomstig de bijdrageplicht (aldus naar evenredigheid van het bruto vloeroppervlak van de Kavel en zoals weergegeven in vorenbedoelde verdeelsleutel). In beginsel wordt mondeling gestemd tenzij de voorzitter of ten minste de helft van de aanwezige of rechtsgeldig vertegenwoordigde Deelgenoten schriftelijke stemming verlangt. Alsdan geschiedt de stemming bij gesloten en ongetekende briefjes, waarbij niet of ongeldig ingevulde briefjes niet meetellen ten aanzien van de voor besluitvorming vereiste meerderheid.
 - g. In het geval waarin niet ten minste de helft van het aantal stemgerechtigde leden van de Vergadering van Deelgenoten aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd is zoals hiervoor in onderdeel (f.) omschreven, wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derde meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

4. Samenwerking Bestuur en Vergadering van Deelgenoten

- a. De Vergadering van Deelgenoten kan voorstellen doen aan het Bestuur, onder meer met betrekking tot het gebruik, beheer en instandhouding van de Mandelige Zaak.
- b. Het Bestuur zal een door de Vergadering van Deelgenoten ingediend voorstel meenemen bij de besluitvorming en de uitvoering daarvan en het Bestuur zal een ingediend voorstel uitsluitend gemotiveerd terzijde kunnen leggen (bijvoorbeeld – niet limitatief bedoeld – als een voorstel in strijd is met het Reglement, het ter plaatse vigerende bestemmingsplan of de door de gemeente 's-Hertogenbosch uitgevaardigde of uit te vaardigen uitgangspunten met betrekking tot de duurzame instandhouding van Landgoed Coudewater).
- c. Een voorstel als in dit lid 4 bedoeld komt tot stand door besluitvorming binnen de Vergadering van Deelgenoten als bedoeld in lid 3.

BESLUITEN

Artikel 9

Iedere Deelgenoot is gebonden aan de overeenkomstig deze akte door of namens de Stichting en/of de Vergadering van Deelgenoten genomen besluiten. Voor zover uit een dergelijk besluit verplichtingen voortvloeien die mogelijk werking hebben voor rechtsopvolgers van een Deelgenoot, is een Deelgenoot gehouden om die verplichtingen bij een vervreemding (danwel bezwaring met een beperkt genotsrecht) van een Kavel aan diens rechtsopvolgers op te leggen door middel van een kettingbeding met boeteclausule, zulks ten behoeve van de Stichting.

EINDE MANDELIGHEID

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- *wanneer de gemeenschap van de Mandelige Zaak eindigt;*
- *wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de Openbare Registers;*
- *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.*

Het is verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente 's-Hertogenbosch tot beëindiging van de mandeligheid over te gaan.

Indien de mandeligheid eindigt, zijn de gemeenschappelijke eigenaren van de Mandelige Zaak over en weer gehouden om verplichtingen tot een dulden of niet-doen, zoals de regeling met betrekking tot de parkeerhoven, de leeflaag, de Kapschuur vast te leggen als erfdienstbaarheid danwel kwalitatieve verplichting, zulks om de continuïteit van dergelijke regelingen – voor zover die alsdan nog relevant zijn – te waarborgen. Vorenstaande geldt evenzo voor verplichtingen tot een doen, welke alsdan (al dan niet in aanvulling op een andere regeling) in de vorm van een kettingbeding zullen worden vastgelegd.

INSCHRIJVING WIJZIGINGEN

Artikel 11

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige Zaak terstond te doen inschrijven in de Openbare Registers.”;

- B. een akte van vestiging erfdienstbaarheid, vastlegging kwalitatieve verplichting, kettingbeding op twaalf december tweeduizenddrieëntwintig verleden voor mr. M.K. Daverschot, notaris te Amsterdam, en ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op dertien december tweeduizenddrieëntwintig in deel 87769 nummer 58, waarin woordelijk staat vermeld:

"1. Definities en interpretatie

Definities

- 1.1 *Aan de in deze akte gebruikte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter komt de volgende betekenis toe:*

Anterieure Overeenkomst *betekent de tussen Partijen op twaalf januari tweeduizend tweeëntwintig gesloten anterieure overeenkomst, waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte wordt gehecht als bijlage 1;*

Beheerplan Landgoed Coudewater *betekent het door de VOF in overleg met de Gemeente opgestelde beheerplan ter zake van Landgoed Coudewater met onder meer een werkprotocol en een programma van eisen ter zake van het onderhoudsniveau ter borging van de instandhouding van Landgoed Coudewater, welk beheerplan periodiek – en na overleg met de Gemeente – geactualiseerd kan worden;*

BRK *betekent de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 1a lid 1 van de Kadasterwet die worden aangehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;*

Deelgenoten betekent de gerechtigden tot de Kavels, die tevens medegerechtigd zullen zijn tot de Mandelige Zaak, alsmede hun rechtsopvolgers; **Dienend Erf** betekent de gedeelten van perceel **gemeente Rosmalen sectie D nummer 3319 en nummer 3184**, zoals schetsmatig weergegeven op de als bijlage 2 aan deze akte gehechte tekening, welke tekening bestemd is om met het afschrift van deze akte te worden (mee)ingeschreven in de Openbare Registers;

Erfdienstbaarheid betekent de bij deze akte te vestigen erfdienstbaarheid ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van het Heersend Erf;

Gebouwen betekent de bestaande bebouwing op het Landgoed Coudewater, deels met een monumentale status, die in het kader van het Project door de VOF (of haar rechtsopvolgers) geheel of gedeeltelijk wordt herontwikkeld en (her)bestemd;

Heersend Erf betekent het gedeelte van het Perceel Gemeente, zoals schetsmatig met een donkere kleur is weergegeven op de als bijlage 2 aan deze akte gehecht tekening;

Hypotheekhouder heeft de betekenis zoals daaraan is toegekend in artikel 6.1

Kavels betekent de percelen grond op Landgoed Coudewater waarop in het kader van het Project (nieuwbouw)woningen met tuinen en overige aanhorigheden zijn of zullen worden gerealiseerd, bestemd voor de verkoop en/of voor verhuur en tevens de percelen grond waarop appartementengebouwen worden gerealiseerd, alsmede de Gebouwen, en al welke Kavels eigendom zijn of zullen worden van de Deelgenoten; de Kavels zijn thans kadastraal bekend **gemeente Rosmalen, sectie D, nummers:**

- 3185, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3186, groot éénhonderdzevenentwintig vierkante meter (127 m²);
- 3187, groot éénhonderdachtien vierkante meter (118 m²);
- 3188, groot éénhonderdachtien vierkante meter (118 m²);
- 3189, groot éénhonderdtweëntwintig vierkante meter (122 m²);
- 3190, groot éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129 m²);
- 3191, groot éénhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²);
- 3192, groot éénhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²);
- 3193, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3194, groot éénhonderdvierenvijftig vierkante meter (154 m²);
- 3195, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3196, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3197, groot éénhonderdéénendertig vierkante meter (131 m²);
- 3198, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);
- 3199, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);
- 3200, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3201, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3202, groot éénhonderdzesenvieftig vierkante meter (146 m²);
- 3203, groot tweehonderdzevenenveertig vierkante meter (247 m²);
- 3204, groot éénhonderdvijftig vierkante meter (150 m²);
- 3205, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3206, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3207, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3208, groot tweehonderdzes vierkante meter (206 m²);
- 3209, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);
- 3210, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
- 3211, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);

- 3212, groot éénhonderdvijfenveertig vierkante meter (145 m²);
 3213, groot tweehonderdzevenenveertig vierkante meter (247 m²);
 3214, groot éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124 m²);
 3215, groot éénhonderdnegentien vierkante meter (119 m²);
 3216, groot éénhonderddertien vierkante meter (113 m²);
 3217, groot éénhonderdvestien vierkante meter (116 m²);
 3218, groot éénhonderdzeventien vierkante meter (117 m²);
 3219, groot éénhonderddertien vierkante meter (113 m²);
 3220, groot éénhonderdéénentwintig vierkante meter (121 m²);
 3221, groot éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124 m²);
 3222, groot éénhonderddrieëndertig vierkante meter (133 m²);
 3223, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3224, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3225, groot éénhonderdveertien vierkante meter (114 m²);
 3226, groot éénhonderddrieëntachtig vierkante meter (183 m²);
 3227, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
 3228, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3229, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3230, groot éénhonderdachtentwintig vierkante meter (128 m²);
 3231, groot tweehonderdachtien vierkante meter (218 m²);
 3232, groot éénhonderddrieëndertig vierkante meter (133 m²);
 3233, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3234, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3235, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3236, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
 3237, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
 3238, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3239, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
 3240, groot éénhonderdachtentwintig vierkante meter (128 m²);
 3241, groot tweehonderdnegentien vierkante meter (219 m²);
 3282, groot achthonderddrie vierkante meter (803 m²);
 3284, groot zevenhonderdzesentachtig vierkante meter (786 m²);
 3286, groot éénduizend tweehonderdnegentien vierkante meter (1.219 m²);
 3287, groot drieduizend vierhonderdvijfenzeventig vierkante meter (3.475 m²);
 3288, groot achthonderdachtien vierkante meter (818 m²);
 3289, groot vijfhonderdnegenendertig vierkante meter (539 m²);
 3290, groot driehonderdnegen vierkante meter (309 m²);
 3291, groot drieduizend driehonderdachtenvijftig vierkante meter (3.358 m²);
 3292, groot éénhonderdéénenzeventig vierkante meter (171 m²);
 3293, groot zevenhonderdnegenenveertig vierkante meter (749 m²);
 3294, groot vijfhonderdtweeënveertig vierkante meter (542 m²);
 3295, groot éénduizend éénhonderddrieënzeventig vierkante meter (1.173 m²);
 3296, groot éénhonderdzevenenzeventig vierkante meter (177 m²);
 3297, groot éénduizend driehonderdeenennegentig vierkante meter (1.391 m²);
 3298, groot vierhonderdeenenzeventig vierkante meter (471 m²);
 3299, groot zevenhonderdnegen vierkante meter (709 m²);
 3300, groot zesduizend zeshonderdvierenvijftig vierkante meter (6.654 m²);
 3301, groot vierduizend achthonderdvierenveertig vierkante meter (4.844 m²);
 3302, groot driehonderdelf vierkante meter (311 m²);

- 3303**, groot zevenhonderdtweeëntachtig vierkante meter (782 m²);
3304, groot vijfduizend zeshonderdtweeëntachtig vierkante meter (5.682 m²);
3305, groot negenduizend driehonderdeenendertig vierkante meter (9.331 m²);
3306, groot vierduizend vijfhonderdnegenenveertig vierkante meter (4.549 m²);
3307, groot drieduizend tweehonderdzevenenzestig vierkante meter (3.267 m²);
3308, groot negenhonderddrieëntwintig vierkante meter (923 m²);
3309, groot vijfhonderdvijfendertig vierkante meter (535 m²);
3310, groot tweeduizend tweehonderdzes vierkante meter (2.206 m²);
3311, groot zeshonderdvijfenzestig vierkante meter (665 m²);
3312, groot drieduizend éenhonderdvijfenzeventig vierkante meter (3.175 m²);
3313, groot drieduizend vijfhonderdtweeënzestig vierkante meter (3.562 m²);
3314, groot éénduizend zeshonderdnegenentwintig vierkante meter (1.629 m²);
3315, groot éenhonderdvijfenzeventig vierkante meter (175 m²);
3316, groot éenhonderdvijfenzeventig vierkante meter (175 m²);
3317, groot éenhonderdvijfenzeventig vierkante meter (175 m²); en
3325, groot éénduizend vijftig vierkante meter (1.050 m²),
aan al welke percelen, met uitzondering van de kadastrale percelen genummerd **3185 tot en met 3241**, door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster, welke kadastrale percelen volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3185 tot en met 3241**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
 - voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3287** met en een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 133;
 - voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3289, 3310 en 3313** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187;
 - voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummer 3291** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 156;

- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3295**, met een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3310** een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82840, nummer 192
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3312** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82717, nummer 117;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3312** een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82716, nummer 138; en
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3314** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79380, nummer 160;

Landgoed Coudewater betekent de voormalige GGZ-locatie aan de Peter de Gorterstraat en de Berlicumseweg te Rosmalen, onder meer bestaande uit infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden, maar ook riolering), groenstroken, parkgebied met (monumentale) bomen, bestaande gebouwen (de Buurtschuur, Kapschuur en Hooimijt), een begraafplaats en vijverpartijen, gesitueerd op de Mandelige Zaak en de Kavels;

Mandelige Zaak betekent het gedeelte van het Landgoed Coudewater waarop de Semi-openbare gebieden zullen zijn gesitueerd, kadastraal bekend **gemeente Rosmalen, sectie D, nummers:**

2302, groot negen vierkante meter (9 m²);

3118, groot achtduizend vierhonderzesendertig vierkante meter (8.436 m²);

3123, groot zeshonderdvierendertig vierkante meter (634 m²);

3124, groot drieduizend achthonderdvijfendertig vierkante meter (3.835 m²);

3184, groot tweeëndertigduizend driehonderdvijfendertig vierkante meter (32.335 m²);

3318, groot driehonderddrieëntachtig vierkante meter (383 m²);

3319, groot éénhonderdveertigduizend zevenhonderzesenvijftig vierkante

meter (140.756 m²);

3320, groot negenduizend zevenhonderdnegenendertig vierkante meter (9.739 m²); en

3326, groot éénderduizend driehonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.372 m²),

welke kadastrale percelen volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:

- met een opstalrecht ten behoeve van Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen;
- met een opstalrecht ten behoeve van Brabant Water N.V.;
- met een opstalrecht ten behoeve van KPN B.V.;
- met een opstalrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3320 en 3326** met een opstalrecht ten behoeve van Van Wanrooij Grondbank B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 2302** met een opstalrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123 en 3124**, met een kwalitatieve verplichting, zulks blijkt uit de inschrijving in de Openbare Registers op drieëntwintig augustus tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87098, nummer 127;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3319, 3320 en 3326**, met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente 's-Hertogenbosch;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3319, 3320 en 3326**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3118**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3184**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3319** met:
 - a. een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkt uit de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 156;
 - b. een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkt uit de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 140;
 - c. een publiekrechtelijke beperking inhoudende Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkt uit de inschrijving in de Openbare

- Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187; en*
- d. *een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93,*
- aan al welke percelen, met uitzondering van het kadastrale perceel genummerd 2302 door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster en welke Mandelige Zaak zal worden bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek; **Notaris** heeft de betekenis zoals daaraan hiervoor is toegekend;*
- Openbare Registers** betekent de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 8 van de Kadasterwet die worden aangehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;
- Partijen** betekent de Gemeente en de VOF tezamen; en
- Perceel Gemeente** betekent het perceel grond met bestrating, plaatselijk bekend als de Peter de Gorterstraat, kadastraal bekend **gemeente Rosmalen, sectie D, nummer 2410**, groot tweeëntwintigduizend zevenhonderddrieënveertig vierkante meter (22.743 m²), welk perceel is belast met:
- *een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op zesentwintig januari tweeduizenddrieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85928, nummer 69;*
 - *een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig december tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85724, nummer 70;*
 - *een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig december tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85657, nummer 149;*
 - *een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op negentien december tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85634, nummer 119;*
 - *een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op vijftien december tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85608, nummer 37;*
 - *een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op twee december tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85509, nummer 168;*
 - *een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op vijf augustus tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84783, nummer 16;*
 - *een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op een augustus tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84737, nummer 63;*
 - *een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig juli tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84722, nummer 39;*
 - *een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op zesentwintig juli tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84693, nummer 157;*

- een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op zesentwintig juli tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84639, nummer 138;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op vijftwintig juli tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84693, nummer 17;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op vijftwintig juli tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84693, nummer 8; en
- een erfdienstbaarheid, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op veertien juli tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84633, nummer 24;

Project betekent de herontwikkeling van het Landgoed Coudewater door de VOF.

Rechtsopvolger heeft de betekenis zoals daaraan is toegekend in artikel 4.3;

Reglement betekent het mandeligheidsreglement zoals vervat in de notariële akte waarbij de Mandelige Zaak mandelig wordt gemaakt. Daarin is vastgelegd hoe de Deelgenoten met elkaar en met hun mede-eigendom dienen om te gaan, hoe de Deelgenoten zich verhouden tot de Stichting (onder meer wat betreft financiële verplichtingen) en het Reglement ziet onder meer op de correcte inrichting, correct gebruik en duurzame instandhouding van het Landgoed Coudewater;

Semi-openbare gebieden betekent het park dat zich uitstrekt tussen de Kavels - en daarmee het totale Landgoed Coudewater vormt - met bovengrondse infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden), groenstroken, niet-individuele tuinen met (monumentale) bomen, een begraafplaats en vijverpartijen, al welke onderdelen een Semi-openbaar karakter krijgen en zijn gesitueerd op de Mandelige Zaak;

Stichting betekent de Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen, statutair gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 92161901, alsmede diens rechtsopvolgers;

Vervreemding heeft de betekenis zoals daaraan is toegekend in artikel 4.3.

Interpretatie

- 1.2 Aan de opschriften bij de artikelen van deze akte komt geen zelfstandige betekenis toe.
- 1.3 Tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, geldt in deze akte dat:
 - (a) een verwijzing naar woorden en uitdrukkingen in het enkelvoud tevens de meervoudsvorm daarvan omvat, en vice versa; en
 - (b) een artikel verwijst naar een artikel van deze akte.

2. Considerans

- 2.1 De VOF is gerechtigd tot het Landgoed Coudewater, een voormalige GGZ-locatie, waarop door de VOF het Project wordt (her)ontwikkeld. De ontwikkeling bestaat uit een groots opgezet en groen landgoed met diverse functies in (appartementen)gebouwen en grondgebonden woningen, deels in de te handhaven (monumentale) gebouwen, met als beoogd eindresultaat het behoud van de monumentale groene structuur. Daarmee biedt Landgoed Coudewater een unieke omgeving om in te wonen en werken. De bouw kavels ontleen hun waarde mede aan de kwaliteit van de entourage, zijnde de kwaliteit van Landgoed Coudewater. Onderdeel van het Landgoed Coudewater is de Mandelige Zaak met daarop de Semi-openbare gebieden.
- 2.2 De Gemeente en de VOF zijn de Anterieure Overeenkomst aangegaan

teneinde het Project op het Landgoed Coudewater mogelijk te kunnen maken. In die Anterieure overeenkomst zijn een aantal specifieke lasten en beperkingen opgenomen voor wat betreft de inrichting en het gebruik van Landgoed Coudewater en daarnaast is overeenstemming bereikt over de vestiging van de Erfdienstbaarheid. Al deze lasten en beperkingen en specifieke voorwaarden zullen gelden voor de Deelgenoten casu quo de toekomstige bewoners en overige gebruikers van Landgoed Coudewater, zulks deels in aanvulling op het Reglement en het Beheerplan Landgoed Coudewater die eveneens zullen gelden.

- 2.3 Het Dienend Erf maakt onderdeel uit van het Landgoed Coudewater. De Gemeente is gerechtigd tot het Heersend Erf en een gedeelte van het Landgoed Coudewater grenst aan het Heersend Erf.
- 2.4 Op grond van de Anterieure Overeenkomst:
 - (a) dienen diverse kwalitatieve verplichtingen en een kettingbeding te worden opgelegd terzake van de inrichting en het toekomstige gebruik van Landgoed Coudewater door bewoners en overige gebruikers; en
 - (b) zullen Partijen de Erfdienstbaarheid vestigen teneinde het mogelijk te maken dat de bomen op het Heersend Erf in stand (kunnen) worden gehouden en dat de takken van bomen, die zich op het Heersend Erf bevinden, uitsteken boven het Dienend Erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het Dienend Erf.
- 2.5 Partijen wensen aldus in deze akte de Erfdienstbaarheid te vestigen en de bewoording van deze lasten en beperkingen bij de onderhavige akte vast te leggen, zodat die in de betreffende opvolgende akten van levering (of bezwaring met beperkte rechten) aangehaald en opgelegd kunnen worden.
- 2.6 Partijen verklaren de Notaris opdracht te hebben gegeven voor het uitvoeren van de werkzaamheden in verband met het voorgaande.
- 3. Voorafgaande verkrijging**
- 3.1 Blijkens informatie van het Kadaster is de Gemeente sinds jaar en dag eigenaar van het Perceel Gemeente.
- 3.2 De VOF heeft de Mandelige Zaak en de Kavels verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op twee april tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 75328, nummer 12, van een afschrift van een akte van levering op één april tweeduizend negentien verleden voor mr. R.P. van Drongelen, notaris te Oss, zulks in combinatie met de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 77537, nummer 60, van een afschrift van een notariële verklaring van inbreng door een waarnemer van mr. R.P. van Drongelen, voornoemd.
- 4. Vestiging Erfdienstbaarheid / Vastlegging kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding**
- Vestiging Erfdienstbaarheid**
- 4.1 De VOF (casu quo voornoemde vennoten, handelend in hun voornoemde hoedanigheid, ieder van hen voor de onverdeelde helft) vestigt bij deze ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van het Heersend Erf de erfdienstbaarheid, inhoudende dat de eigenaar van het Dienend Erf moet dulden dat op het Heersend Erf bomen in stand worden gehouden op een afstand van minder dan twee (2) meter uit de erfgrens tussen het Dienend Erf en het Heersend Erf en dat de takken van de bomen, die zich op het Heersend Erf bevinden, uitsteken boven het Dienend Erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het Dienend Erf.
De Gemeente aanvaardt hierbij de Erfdienstbaarheid.
- 4.2 De Erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:

- (a) *de Erfdienstbaarheid heeft betrekking op de nu reeds bestaande bomen op het Heersend Erf en eventueel op vervangende casu quo nieuw aan te planten bomen indien deze aldaar vervangen moeten worden door ziekte of molest;*
- (b) *het is de eigenaar van het Dienend Erf niet toegestaan handelingen te verrichten die schade toebrengen aan de betreffende bomen;*
- (c) *de eigenaar van het Dienend Erf is verplicht om in geval van (dreigende) schade of in geval van overlast (vanuit een zorgplicht voor zowel de bomen als de omgeving) in overleg te treden met de eigenaar van het Heersend Erf over de uitvoering van snoei- of andere noodzakelijke werkzaamheden op een door de eigenaar van het Heersend Erf goed te keuren wijze;*
- (d) *indien en voor zover de eigenaar van het Heersend Erf om hem moverende redenen de hiervoor onder (c) bedoelde werkzaamheden zelf uit te voeren, is de eigenaar van het Dienend Erf gehouden de eigenaar van het Heersend Erf toegang te verschaffen tot het Dienend Erf voor de uitvoering van de werkzaamheden;*
- (e) *ter zake van de Erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd; en*
- (f) *de Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.*

Vastlegging kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

- 4.3 *De Gemeente en de VOF bevestigen hierbij – en komen voor zoveel nodig hierbij aanvullend overeen – dat zij in de Anterieure overeenkomst zijn overeengekomen om de hierna te melden lasten en beperkingen vast te leggen als kwalitatieve verplichtingen respectievelijk kettingbedingen, deels in aanvulling op het Reglement en op het Beheerplan Landgoed Coudewater. Deze bepalingen zullen in eerste instantie en in de ontwikkel- en bouwfase gelden in de relatie tussen de Gemeente en de VOF, maar bij eigendomsoverdracht van Kavels (en daarmee de aandelen in de Mandelige Zaak) zullen deze gaan gelden voor kopers van die Kavels (als Deelgenoten) op de wijze als hierna beschreven. Daarbij geldt dat er voor de Deelgenoten alsdan verplichtingen zullen ontstaan jegens de Stichting.*
- 4.4 *In onderstaande tekst zullen de Deelgenoten (waaronder thans de VOF en in de toekomst de kopers van de Kavels) worden aangeduid als 'Koper'.*

Kwalitatieve verplichtingen

Aan iedere eigenaar van een Kavel op Landgoed Coudewater (en het daarmee onlosmakelijk verbonden aandeel in de Mandelige Zaak) zullen verplichtingen worden opgelegd die het gebruik, beheer en instandhouding van het Landgoed Coudewater moeten waarborgen. Onderstaande verplichtingen worden elk aangegaan en vastgelegd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

1. Beheerplan, instandhouding

- a. *de Mandelige Zaak zal conform het Beheerplan Landgoed Coudewater en het daarin opgenomen kwaliteitsniveau worden ingericht en in stand gehouden, zulks op kosten van de eigenaren van de Kavels. Koper is verplicht om deze inrichting en de instandhouding daarvan te dulden en Koper zal geen handelingen verrichten die deze inrichting en instandhouding op enigerlei wijze in gevaar brengen. Het onderhoud, beheer, toezicht en handhaving zal worden overgelaten aan de daartoe opgerichte Stichting casu quo een door de Stichting ingeschakelde professionele beheerorganisatie en conform het Beheerplan Landgoed Coudewater.*
- b. *In het kader van het vorenstaande is iedere eigenaar van een Kavel verplicht tot betaling van een jaarlijkse bijdrage aan de Stichting, zulks*

om de Stichting te voorzien van de benodigde financiële middelen ten behoeve van de instandhouding van Landgoed Coudewater. De jaarlijkse bijdragen kunnen conform de door de Stichting op te stellen begroting periodiek worden aangepast, met dien verstande dat de bijdragen altijd voldoende moeten zijn om te voldoen aan het Beheerplan Landgoed Coudewater. Ter gelegenheid van ondertekening van de eerste akte van levering van een Kavel zal het initiële bedrag van de verschuldigde bijdrage voor die Kavel worden vermeld aan de betreffende Koper.

2. Gebruik Kavel, Mandelige Zaak

- a. *Koper dient het perceel grond rondom de gebouwen en op de Kavel niet van inrichting of gedaante te veranderen of af te scheiden van andere percelen anders dan door middel van hagen, waarvan de samenstelling, robuustheid en afmeting zijn beschreven in het Beheerplan. Daarnaast geldt voor specifieke Kavels een zogenaamd kavelpaspoort, waarin (maatwerk) regelingen zijn opgenomen voor tuin- en groeninrichting. Deze regelingen kunnen nader uitgewerkt worden in de akten van levering van bedoelde Kavels.*
 - b. *Het is niet toegestaan over te gaan tot aan-, onder- of uitbouw van de woningen danwel het plaatsen van bijgebouwen in strijd met het bestemmingsplan. Voorts is het niet toegestaan in- en toeritten te maken naar de bebouwing op de Kavels anders dan die welke bij eerste oplevering zijn gerealiseerd.*
 - c. *Het Semi-openbare karakter van de Mandelige Zaak dient gewaarborgd te worden, niet alleen voor auto's en vrachtwagens, maar ook wat betreft toegankelijkheid voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Dit Semi-openbare karakter betekent verder dat Koper het gebruik van de Mandelige Zaak door anderen dan de eigenaren van de Kavels (zoals leveranciers, recreanten en andere bezoekers) dient te dulden, hetgeen gebruiksbeperkingen met zich brengt.*
 - d. *De Mandelige Zaak zal niet afgesloten worden van de openbare weg door middel van slagbomen of andersoortige hekwerken, ten einde het Semi-openbare karakter te waarborgen, tenzij een dergelijke afsluiting noodzakelijk is om fout-parkeren van motorvoertuigen tegen te gaan. De gemeente heeft geen taak of verantwoordelijkheid ten aanzien van foutparkeerders.*
 - e. *Beperkingen in de openbare toegankelijkheid behoeven de schriftelijke instemming van het gemeentebestuur.*
 - f. *Op de aanwezige wegen zijn de Wegenverkeerswet (WVW) en de Besluit administratieve bepalingen inzake wegverkeer (BABW) van toepassing, hetgeen gevolgen heeft voor de verkeersbesluitplichtigheid van in de wet- en regelgeving genoemde verkeersmaatregelen.*
 - g. *Koper dient de aanwezigheid van infrastructuur zoals elektriciteitskabels, rioleringsbuizen, bewegwijzering, straatverlichting en andere (nuts- en duurzaamheids)voorzieningen in, op en onder de grond van de Mandelige Zaak en de Kavel en het gebruik en onderhoud daarvan door daartoe bevoegde derden, te dulden.*
 - h. *Koper dient de aanwezigheid van de groene (hoofd)structuren en landgoedelementen en het gebruik en onderhoud daarvan door daartoe bevoegde derden, te dulden. Daaronder worden onder meer – doch niet uitsluitend – begrepen groenstroken, parkgebied, (monumentale) bomen, een begraafplaats en vijverpartijen op de Mandelige Zaak.*
- ## **3. Duurzaamheid**

De VOF heeft in het kader van de planontwikkeling een duurzaamheidsvisie opgesteld ten aanzien van energie en duurzaamheid, zowel voor het Landgoed in zijn geheel als voor bebouwing op de Kavels. Op grond daarvan geldt dat iedere woning aan een Koper wordt opgeleverd met een zogenaamde GPR-score, die bij oplevering van de woning inzichtelijk wordt gemaakt en gebaseerd is op de technische uitvoering van de bebouwing en aangebrachte energiebesparings-/duurzaamheidsvoorzieningen (zoals isolatiemaatregelen, energieopwekking door middel van zonnepanelen). Instandhouding van vorenbedoelde GPR-score zal door Koper moeten worden gewaarborgd en er zullen geen handelingen mogen worden verricht die ertoe leiden dat die score niet langer wordt gehaald. In dat kader geldt dat energiebesparings-/duurzaamheidsvoorzieningen in of op de Mandelige Zaak of in of op de Kavel en de bebouwing daarop, in stand moeten worden gehouden.

4. Water

Hemelwater zal ter plekke op het Landgoed Coudewater verwerkt worden, conform de gemeentelijke Verordening Hemelwater en Grondwater 2017. De wijze waarop dit uitgevoerd wordt, is verwoord in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De voorziening voor afvoer van hemelwater dient minimaal zestig millimeter per vierkante meter toename verhard oppervlak of vernieuwing bestaand verhard oppervlak te verwerken. De waterberging voorzieningen in de vorm van wadi's, vijvers en sloten dienen in stand te worden gehouden door de eigenaren van de Kavels.

5. Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen ter plaatse van de parkeerhoven en parkeerkofters dienen als zodanig in stand te worden gehouden, datzelfde geldt voor parkeerplaatsen die bij de eerste oplevering van de bebouwing op een Kavel zijn gerealiseerd. Onder meer geldt dat de parkeerplaatsen uitsluitend mogen worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en deze mogen niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, campers, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik.

6. Mitigerende maatregelen

Door de VOF zijn vanwege het bestemmingsplan een aantal mitigerende maatregelen aangelegd op en nabij het Landgoed Coudewater onder meer om negatieve effecten op flora en fauna te voorkomen. Deze maatregelen – die een aantal gebruiksbepalingen en verplichtingen voor het Landgoed Coudewater met zich brengen – omvatten onder meer het volgende:

- Verbreden en/of versterken van de houtwal (corridor 2);
- Inrichting van de bestemming 'Natuur' grenzend aan de bestemming 'Woongebied' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – boswonen' met groenstructuren zoals hagen, struwelen en grasland;
- Aanleggen en/of versterken van een minimaal tien meter brede groenstructuur ten westen en ten noorden van het parkeerveld (corridor 3);
- Aanbrengen van geluidwerende voorzieningen, rekening houdend met de grenswaarde in de Wet geluidhinder;
- Aanleggen van een (in totaal) minimaal vijftien meter brede groenstructuur tussen het woongebied en het landgoed en de golfbaan bestaande uit gebiedseigen struwelen en heesters (corridor 4).

Iedere Koper dient deze voorzieningen bij het gebruik van de Kavel en de Mandelige Zaak te respecteren en in stand te houden.

7. Algemeen

Koper dient de Kavel en de Mandelige Zaak niet anders te (laten) gebruiken dan in overeenstemming met de bestemming, publiekrechtelijke regels, vergunningen en het Mandeligheidsreglement. Voorzieningen die op grond van wet- en regelgeving zijn gerealiseerd, dienen in stand te worden gehouden. In zijn algemeenheid geldt dat het niet is toegestaan om zaken te doen of na te laten, die datgene wat geduld moet worden beperken of belemmeren, waaronder bijvoorbeeld de verplichting om zich te onthouden van al hetgeen het gebruik als Semi-openbaar gebied verhindert of belemmert alsmede van al hetgeen het onderhoud, beheer, toezicht en handhaving evenals de instandhouding van de inrichting en het kwaliteitsniveau als daarvoor bedoeld verhindert of belemmert.

Vorenstaande verplichtingen onder 1 tot en met 7 zullen vanaf het moment van levering worden aanvaard door de betreffende Koper en komen te rusten op de verkochte Kavel, ten behoeve van VOF en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel casu quo – indien en zodra deze geen eigenaar meer is van registergoederen op Landgoed Coudewater – de Stichting en diens rechtsopvolger(s). Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat het bij overgang van de eigendom van een Kavel daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen. Vorenstaande geldt op gelijke wijze bij levering van (een geheel of gedeelte van de percelen onderdeel uitmakende van) de Mandelige Zaak.

Kettingbeding

4.5 Ter zake van de Stichting zal het navolgende gelden:

1. *Het onderhoud, beheer, toezicht en handhaving zal worden overgelaten aan de Stichting (casu quo een door de Stichting ingeschakelde professionele beheerorganisatie) en conform het Beheerplan Landgoed Coudewater. In het kader van het vorenstaande is iedere eigenaar van een Kavel verplicht om zich binnen tien (10) werkdagen na ondertekening van de akte van levering van de Kavel aan te melden bij de Vergadering van Deelgenoten (zoals omschreven in het Reglement), onder opgave van de contactgegevens (inclusief email-adres) en toezending van het afschrift van de akte van levering aan het bestuur van de Stichting.*
2. *Iedere eigenaar van een Kavel is verplicht om naar evenredigheid van de deelgerechtigheid in de Mandelige Zaak de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing te dragen en de Stichting te voorzien van de benodigde middelen ten behoeve van de instandhouding van Landgoed Coudewater (conform de doelstellingen van de Stichting). In dat kader heeft Koper verklaard dat hij ter gelegenheid van de ondertekening van het koopcontract van de Kavel kennis heeft genomen van de statuten van de Stichting en de inhoud daarvan te onderschrijven.*
3. *Bij overtreding of niet-naleving van de verplichtingen als vermeld in leden 1 en 2 verbeurt de eigenaar jegens de Stichting een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de overtreding of niet-naleving voortduurt. Zulks onverminderd eventuele additionele schadevergoeding die door de Stichting gevorderd kan worden.*
4. *Bij iedere overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van een Kavel (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) zullen vorenstaande verplichtingen uitdrukkelijk*

ten behoeve van de Stichting of haar rechtsopvolger aan de verkrijger/gebruiker/gerechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens de Stichting of haar rechtsopvolger worden aanvaard op straffe van een boete jegens de Stichting of haar rechtsopvolger van twintigduizend euro (€ 20.000,00). Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht van de Stichting haar rechtsopvolger - indien de schade hoger is - verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De gemelde verplichtingen moeten aan de verkrijger van een Kavel worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding, zodanig dat ook opvolgende verkrijgers daaraan gehouden zijn en verplicht zijn de uit de vorige zin voortvloeiende verplichting gelijklopend aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Voormelde boetebedragen zullen iedere tien (10) jaar vanaf heden geïndexeerd worden aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, Alle Huishoudens, zoals dit door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd, danwel, indien dit indexcijfer niet meer zal worden gepubliceerd, een vergelijkbaar prijsindexcijfer.

Algemeen

- 4.6 *Indien en voorzover de hiervoor in de onderdelen 4.1 tot en met 4.4 (inzake Erfdienstbaarheid en Kwalitatieve verplichtingen) bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als erfdienstbaarheid of als kwalitatieve verplichtingen, bijvoorbeeld omdat die een actieve handeling impliceren, worden die verplichtingen bij deze eveneens door Partijen – en in de toekomstige akten van levering van een Kavel door de partijen bij die akten – vastgelegd en aanvaard als kettingbeding met bijbehorend boetebeding op de wijze zoals hierboven in onderdeel 4.5 sub 3 en 4 omschreven."*

- C. Voorts wordt verwezen naar een inschrijving in de Openbare Registers op vierentwintig april tweeduizend vierentwintig in het register Hypotheken 4 in deel 88593 nummer 77 van het afschrift van een akte van levering op drieëntwintig april tweeduizend vierentwintig verleden voor een waarnemer van mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, waarin woordelijk het navolgende is vermeld:
"Ter uitvoering van hetgeen Partijen daartoe overeengekomen zijn, wordt bij dezen het navolgende gevestigd en aangenomen:
Kwalitatieve verplichting/kettingbeding
Verkoper (de vennootschap onder firma Land van Coudewater, daarbij vertegenwoordigd door haar vennoten Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. en Bpd Ontwikkeling B.V.) is gerechtigd tot de eigendom van
A. *de navolgende bestaande gebouwen gelegen op Land van Coudewater te Rosmalen:*
(i) De Wetering, kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3313;
(ii) De Loofert, kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3312;
(iii) Dennen, kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3311;
(iv) Mariënwater, kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3310,
en
B. *tot de percelen:*
(v) kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3293 (Parel 3D);
(vi) kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3299 (Parel 5F);
(vii) kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3303 (Parel 5H);
(viii) kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3309 (Parel 6C), en
(ix) kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3288 (Parel 7A),
op welke percelen appartementengebouwen zullen worden gerealiseerd.
De onder A. genoemde gebouwen en de onder B. genoemde percelen hierna tezamen te noemen: 'de Registergoederen'.

Verkoper en Koper (N&W Real Estate B.V.) zijn overeengekomen dat Verkoper jegens Koper de verplichting heeft om er voor zorg te dragen dat, voor een periode tot éénendertig maart tweeduizendnegenendertig, Koper voor wat betreft de herontwikkeling van het Landgoed Coudewater exclusiviteit verkrijgt voor de bestemming zorgwonen/assisted living, behoudens voor de projecten 'De Boerderij' en 'De Hoeve', waar naast autistische zorg ook andere zorg toegestaan zal blijven. Verkoper heeft dan ook de verplichting om in de Registergoederen geen diensten aan te (laten) bieden op het gebied van zorgwonen/assisted living, hierna ook te noemen: 'de Verplichting'.

- (a) Partijen zijn overeengekomen dat de Verplichting, voor zover mogelijk, een kwalitatieve verplichting is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat de Verplichting derhalve zal overgaan op degene(n) die (een gedeelte van) de Registergoederen onder bijzondere titel zal verkrijgen, een beperkt recht (uitgezonderd een recht van hypotheek) op (een gedeelte van) de Registergoederen zal verkrijgen en dat mede gebonden is degene(n) die van de rechthebbende tot de Registergoederen een recht tot gebruik van (een gedeelte van) de Registergoederen zullen verkrijgen.
In verband met het vorenstaande wordt de Verplichting vastgelegd in onderhavige notariële akte waarvan een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4. Ook kiest Verkoper woonplaats ten kantore van mij, notaris. Hiermee is voldaan aan het bepaalde in artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek.*
- (b) Voor zover nodig verplicht Verkoper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van Koper tot het opleggen van de hiervoor onder (a) bedoelde verplichting als ook de Verplichting zelf aan rechtsopvolgers in de eigendom, aan hen die een zakelijk recht op de Registergoederen zullen verkrijgen en aan degenen die de Registergoederen huren of anderszins in gebruik hebben.*
- (c) Op gelijke wijze als hiervoor onder (b) bepaald, verbindt Verkoper zich tegenover Koper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde tot de Registergoederen dat ook deze zowel de Verplichting zelf als het bepaalde in dit artikel om de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger/zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Koper het beding aan.*
- (d) Onderhavige kwalitatieve verplichting/kettingbeding behoeft door Verkoper niet te worden opgelegd aan particulieren die een appartementsrecht, welke worden gerealiseerd op de onder B. genoemde percelen, zullen verwerven ten behoeve van eigen bewoning.*
- (e) De Verplichting komt vanaf één april tweeduizendnegenendertig te vervallen."*

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gerechtigde wenst over te gaan tot splitsing van het complex in appartementsrechten in de zin van artikel 106 en 107 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek alsmede tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 111 letter d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Splitsingstekening

Aan deze akte is daartoe, als **bijlage 1**, een uit twee (2) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers **1** tot en met **27** de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De hoofdbewaarder van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft op @ voormelde tekening in depot genomen onder **depotnummer @**, welk bewijs van in depotname eveneens, als **bijlage 2**, aan deze akte is gehecht. Hieruit blijkt dat de

complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken complex is: **Rosmalen @-A.**

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is geen vergunning op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereist.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het complex zal omvatten de navolgende appartementsrechten, elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:

1. de woning gelegen op de begane grond met buitenruimte (BG) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **1**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
2. de woning gelegen op de begane grond met buitenruimte (BG) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **2**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
3. de woning gelegen op de begane grond met buitenruimte (BG) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **3**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
4. de woning gelegen op de begane grond met buitenruimte (BG) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **4**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
5. de woning gelegen op de eerste verdieping met buitenruimte (+1) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **5**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
6. de woning gelegen op de eerste verdieping met buitenruimte (+1) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **6**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
7. de woning gelegen op de eerste verdieping met buitenruimte (+1) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **7**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
8. de woning gelegen op de eerste verdieping met buitenruimte (+1) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **8**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
9. de woning gelegen op de tweede verdieping met buitenruimte (+2) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **9**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
10. de woning gelegen op de tweede verdieping met buitenruimte (+2) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **10**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
11. de woning gelegen op de tweede verdieping met buitenruimte (+2) en berging gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **11**, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
12. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **12**, plaatselijk ongenummerd;
13. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **13**, plaatselijk ongenummerd;
14. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **14**, plaatselijk ongenummerd;
15. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **15**, plaatselijk ongenummerd;
16. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **16**, plaatselijk ongenummerd;
17. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding **@ A** appartementsindex **17**, plaatselijk ongenummerd;
18. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen**

- sectie **D** complexaanduiding @ **A** appartementsindex **18**, plaatselijk ongenummerd;
19. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding @ **A** appartementsindex **19**, plaatselijk ongenummerd;
 20. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding @ **A** appartementsindex **20**, plaatselijk ongenummerd;
 21. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding @ **A** appartementsindex **21**, plaatselijk ongenummerd;
 22. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding @ **A** appartementsindex **22**, plaatselijk ongenummerd;
 23. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding @ **A** appartementsindex **23**, plaatselijk ongenummerd;
 24. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding @ **A** appartementsindex **24**, plaatselijk ongenummerd;
 25. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding @ **A** appartementsindex **25**, plaatselijk ongenummerd;
 26. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding @ **A** appartementsindex **26**, plaatselijk ongenummerd;
 27. de stallingplaats gelegen in de stallinggarage, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** complexaanduiding @ **A** appartementsindex **27**, plaatselijk ongenummerd;
- welke appartementsrechten, na de splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

Ondersplitsing

De gerechtigde tot een appartementsrecht is gerechtigd om tot ondersplitsing van het aan hem toebehorende appartementsrecht over te gaan.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement, opgenomen in een akte, verleden op negentien december tweeduizendzeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien december tweeduizendzeventien, in het register Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160, en welk reglement met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op gemeld modelreglement thans in zijn geheel komt te luiden als volgt:

REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- a. Akte:
onderhavige akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- b. Appartementsrecht:
een bij onderhavige Akte ontstaan appartementsrecht;
- c. Artikel:
een artikel van onderhavig Reglement;
- d. Beheerder:
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- e. Bestuur:

- het Bestuur van de Vereniging;
- f. Boekjaar:
 - het boekjaar van de Vereniging;
- g. Commissie:
 - een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- h. BW:
 - het Burgerlijk Wetboek;
- i. Eigenaar:
 - de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- j. Gebouw:
 - het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- k. Gebruiker:
 - degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- l. Gemeenschap:
 - de in de Splitsing betrokken goederen;
- m. Gemeenschappelijke Gedeelten:
 - de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder x; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- n. Gemeenschappelijke Ruimten:
 - de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- o. Gemeenschappelijke Zaken:
 - de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- p. Grond:
 - de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- q. Huishoudelijk Reglement:
 - het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- r. Jaarrekening:
 - de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- s. Jaarverslag:
 - het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. Meerjarenonderhoudsplan:
 - het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- u. Onderappartementsrecht:
 - een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- v. Ondereigenaar:
 - de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- w. Ondersplitsing:
 - de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- x. Privé-gedeelte:
 - het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die

blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- y. Raad van Commissarissen:
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- z. Reglement:
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- za. Reglement van Ondersplitsing:
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- zb. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- zc. Splitsing:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- zd. Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- ze. Vereniging van Ondereigenaars:
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- zf. Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- zg. Voorzitter:
de voorzitter van de Vergadering;
- @zh. Zonnepanelen:
de op het dak van het Gebouw gelegen fotovoltaïsche zonnecellen met omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren.

- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn bezoekers het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

- 3.2 Noch de gezamenlijke Eigenaars noch de Vereniging zullen/zal aansprakelijk kunnen worden gesteld door een Eigenaar of Gebruiker van een Appartementsrecht voor diefstal van of schade toegebracht aan privébezittingen zich bevindende in of op de Gemeenschappelijke gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen.

Artikel 4

Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 5

Afwenden gevaar

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

Artikel 6

Burenrecht

- 6.1 Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Publiekrecht

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

- 8.1 Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor een breukdeel waarvan de noemer telkens **eenduizend (1.000)** bedraagt en de teller voor de navolgende appartementsrechten de daarachter vermelde waarde heeft:
- het Appartementsrecht met index **1: drieëntachtig (83)**;
 - het Appartementsrecht met index **2: achtenzestig (68)**;
 - het Appartementsrecht met index **3: zevenenzestig (67)**;
 - het Appartementsrecht met index **4: drieëntachtig (83)**;
 - het Appartementsrecht met index **5: vierentachtig (84)**;
 - het Appartementsrecht met index **6: achtenzestig (68)**;
 - het Appartementsrecht met index **7: zevenenzestig (67)**;
 - het Appartementsrecht met index **8: vierentachtig (84)**;
 - het Appartementsrecht met index **9: eenhonderdzeven (107)**;

- het Appartementsrecht met index **10: zesentachtig (86)**;
- het Appartementsrecht met index **11: eenhonderdzeven (107)**, en
- de Appartementsrechten met de indices **12 tot en met 27 (elk): zes (6)**.

De breukdelen van de van de Appartementsrechten berusten op de grondslag van de oppervlakte van de Privé-gedeelten, conform het aan de Akte, als **bijlage 3**, gehechte overzicht.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

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

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

Artikel 10

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

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
 - a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als

- zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
- k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
- l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.

10.3 In afwijking van het bepaalde in Artikel 9, Artikel 10.1 en Artikel 10.2, komen de bijdrage(n) die moet(en) worden gedaan aan de Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen in verband met het in de splitsing betrokken onverdeeld aandeel in de mandeligheid niet ten laste van de gezamenlijke Eigenaars. Deze zullen door de Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen rechtstreeks in rekening worden gebracht bij de Eigenaar(s) van een Privé-gedeelte, zulks overeenkomstig het bepaalde in de akte van mandeligheid.

De hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds worden jaarlijks bepaald met inachtneming van het in dit Artikel 10.3 bepaalde Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

Artikel 11

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10 voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e)

- Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
- b. het hek- en traliwerk (voor zover het geen hek en traliwerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
 - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.1 sub (ii) onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
 - e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
 - de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie;
 - de gevelonderhoudsinstallatie;
 - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
 - de AED;
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
 - g. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12.1 (ii) onder f en g;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.

- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

- 12.1 Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:
- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
 - (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
 - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

- 13.1 De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het

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

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 Aangezien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
- ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
 - ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
 - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 Indien het Gebouw niet langer geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.
- Het voormelde is niet van toepassing op een aanwending van het Reservefonds, indien de uitgave:
- in overeenstemming is met de door de Vergadering vastgestelde begroting;
 - noodzakelijk is om dringend gevaar af te wenden; of
 - noodzakelijk is om grotere schade te voorkomen.
- Het Bestuur dient deze uitgave in de eerstvolgende vergadering te verantwoorden aan de Vergadering.
- 14.7 Over gelden van het Reservefonds kan slechts door de administratief beheerder of door de voorzitter van de Vergadering tezamen met een lid van het bestuur, die daartoe door de Vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de Vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten

duidelijk moeten zijn onderscheiden:

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

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

- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.
Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

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

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

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

- door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen 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.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.
De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk

- toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
- 18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten: *“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.*

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

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

- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde wordt hierbij het navolgende bepaald:
- PV-Panelen
- tijdens de realisatie van het Gebouw worden op het gemeenschappelijke dak zonnepanelen aangebracht, en wel ten behoeve van elk van de Appartementsrechten en de Gemeenschappelijke gedeelten eenhonderdzeven (107) panelen, en wel met de volgende verdeling:
- (i) voor elk van de Appartementsrechten met de indices 1 tot en met 8: acht (8) panelen;
 - (ii) voor elk van de Appartementsrechten met de indices 9 tot en met 11: tien (10) panelen, en
 - (iii) ten behoeve van de Gemeenschappelijke gedeelten: dertien (13) panelen.

De zonnepanelen ten behoeve van een Privé-gedeelte zullen worden aangesloten op de meters van de verschillende Appartementsrechten waar zij dienstbaar aan zijn terwijl de zonnepanelen ten behoeve van de Gemeenschappelijke gedeelten zullen worden aangesloten op de algemene meter(s)..

Teneinde te voorkomen dat Eigenaar(s) het dak betreden om onderhoud (bewassing) en/of eventuele vervanging van de zonnepanelen te verrichten zal het onderhoud (bewassing) en/of vervanging van de zonnepanelen uitsluitend door derden, doch enkel en alleen in opdracht van het bestuur van de Vereniging, plaatsvinden.

De kosten van onderhoud (bewassing) en eventuele vervanging komen voor rekening van gezamenlijke Eigenaar(s) van de Appartementsrechten, ieder voor een gelijk deel.

Airco-units

Op het gemeenschappelijke dak van het Gebouw is er ruimte voor vijf (5) airco units.

De airco units zullen worden aangesloten op het gemeenschappelijke dak op volgorde van aanvraag door de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten, voor zolang daarvoor ruimte bestaat op het gemeenschappelijke dak en dit passend is binnen de geluidsberekeningen.

Teneinde te voorkomen dat Eigenaar(s) het dak betreden om onderhoud en/of eventuele vervanging van de units te verrichten zal het onderhoud en/of eventuele vervanging van de units uitsluitend door derden, doch enkel en alleen in opdracht van het bestuur van de Vereniging, plaatsvinden.

De kosten van onderhoud en eventuele vervanging komen voor rekening van de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten waar de units dienstbaar aan zijn.

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

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

- de aan de Akte te ontlelen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van

- de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.
- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.
De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.
Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:
- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
 - of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
 - of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,
- dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).
- Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen

dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

- 23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.
- 23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-) voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen

veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

- 24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
- Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.
- Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.
- Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
- De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.
- 25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

- 26.1 Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
- De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

- 27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de hierna gegeven bestemming.
- Deze is voor de Appartementsrechten met de indices 1 tot en met 11: woning met stallingplaats voor privé-doeleinden en voor de Appartementsrechten met de indices

12 tot en met 27: stallingplaats.

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

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

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

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

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

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

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

- c. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.

- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b en c dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de

Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

- 27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen

- 28.1 Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de Privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het Gebouw.
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm.
De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
- 28.2 Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- 28.3 De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in Artikel 28.2 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.
- 28.4 Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- 28.5 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm.
- 28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- 28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in Artikel 28.6, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- 28.8 De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- 28.9 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
- 28.10 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.
Het betreffende oplaadpunt dient:
- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-gedeelte staat);
 - te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur

- op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komt van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar);
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.

De beschikbare energiecapaciteit ten behoeve van oplaadpunten voor elektrische auto's zal tussen de Eigenaars die hiervan gebruik maken worden gedeeld, ook indien een extra oplaadpunt ten koste gaat van de capaciteit van de reeds geïnstalleerde laadpunten.

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het betreffende oplaadpunt is aangebracht.

Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan.

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

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

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.

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

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

- 29.1 Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:
- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
 - de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
 - de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.
- De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben

en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk) en het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12.1 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
 - a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;
 - c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts

worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

Artikel 32

Risico

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

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten

- 33.1 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.2 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming schuurtjes, bergingen, kasten, tenten en dergelijke op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.
- 33.3 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien.
- 33.4 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

Artikel 34

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

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

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

worden geregeld.

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

- 36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
- 36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.

- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

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

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;

- d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt; kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 42a, worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande

- Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 42a

- 42a.1 Indien de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indices ** tot en met **, hierna te noemen: "de Aanbieder", een van voormelde Appartementsrechten wil vervreemden aan een derde, niet zijnde een Eigenaar/koper van een Appartementsrecht in onderhavig complex is hij verplicht alvorens tot vervreemding over te gaan het betreffende Appartementsrecht te koop aan te bieden aan de Eigenaars, verenigd in de Vereniging.
Voor vervreemding aan een derde is toestemming van het Bestuur vereist.
- 42a.2 Aanbieding vindt plaats doordat de Aanbieder het Bestuur bij aangetekende brief in kennis stelt van de voorgenomen vervreemding, onder opgave van alle relevante gegevens, waaronder in ieder geval zijn begrepen een vermelding van de koopsom en de voorwaarden en bedingen waaronder hij de koopovereenkomst wenst te sluiten, hierna te noemen: "het Aanbod".
- 42a.3 Het Bestuur is verplicht om binnen twee weken na ontvangst van het Aanbod de in artikel 42a.1 bedoelde Eigenaars schriftelijk (per e-mailbericht) in kennis te stellen van het Aanbod, hierna aan te duiden als: "de Mededeling".
- 42a.4 Binnen twee weken na verzending van de Mededeling kan iedere aangeschreven Eigenaar schriftelijk aan het Bestuur meedelen dat hij van het aan bod gebruik wenst te maken. Reageert een aangeschreven Eigenaar niet binnen de in de vorige zin

- bedoelde termijn, dan wordt hij geacht niet op het Aanbod in te gaan.
- 42a.5 Indien slechts één aangeschreven Eigenaar gebruik wenst te maken van het Aanbod en zulks tijdig heeft kenbaar gemaakt, zal het Bestuur de toestemming tot vervreemding aan een derde weigeren en de Eigenaar die van het Aanbod gebruik wenst te maken aanwijzen als de persoon waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten, zulks onverminderd het in artikel 42a.9 bepaalde.
- 42a.6 Indien meer aangeschreven Eigenaars van het Aanbod gebruik wensen te maken, zal het Bestuur verplicht zijn binnen twee weken nadat de Eigenaars hebben gereflecteerd een vergadering bijeen te roepen met uitsluitend de hiervoor bedoelde Eigenaars en de Aanbieder. In die vergadering zal een loting worden gehouden, volgens regels te stellen bij Huishoudelijk Reglement. De Eigenaar die door het lot wordt aangewezen zal door het Bestuur worden aangewezen als persoon waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal moeten sluiten, zulks onverminderd het in artikel 42a.9 bepaalde. Het Bestuur zal tevens toestemming tot vervreemding aan de derde weigeren.
- 42a.7 Het Bestuur zal de Aanbieder binnen een week nadat aanwijzing heeft plaatsgevonden per aangetekende brief meedelen dat toestemming is geweigerd en daarbij meedelen welke aangeschreven Eigenaar door de vergadering als koper is aangewezen.
Wordt toestemming verleend dan zal het Bestuur dat binnen een week per brief of e-mailbericht meedelen aan de Aanbieder.
- 42a.8 Weigert het Bestuur toestemming zonder een persoon als in artikel 42a.5 en artikel 42a.6 bedoeld aan te wijzen, dan wel verleent het Bestuur binnen vijf weken na dagtekening van het Aanbod geen toestemming, dan wel verleent zij de vereiste toestemming, dan is de Aanbieder gedurende zes maanden daarna vrij de koopovereenkomst met bedoelde derde onder de opgegeven voorwaarden en bepalingen te sluiten.
- 42a.9 De Aanbieder is te allen tijde bevoegd zijn Aanbod in te trekken, in welk geval hij verplicht is de eventuele kosten gemaakt in verband met zijn Aanbod aan de Vereniging te vergoeden.
- 42a.10 Het in dit Artikel bepaalde is niet van toepassing:
- indien de Eigenaar van een woning een in Artikel 42a.1 genoemd Appartementsrecht tegelijk met zijn woning vervreemdt aan dezelfde persoon;
 - ingeval van verkoop ex artikel 268 van boek 3 BW of in andere gevallen van onvrijwillige vervreemding;
 - bij een eerste vervreemding door de Gerechtigde, van een in Artikel 42a.1 genoemd Appartementsrecht.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

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

houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

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

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

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

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete éénhonderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd

wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

- 45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

- 46.1 De Vereniging wordt bij deze Akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.2 De vereniging is genaamd: **Vereniging van Eigenaars 'De Uythof', Coudewater @ tot en met @ (@oneven), Land van Coudewater te Rosmalen.**
De vereniging is gevestigd te 's-Hertogenbosch, doch kan elders kantoor houden. De vereniging kan handelen onder de naam: "V.v.E. 'De Uythof'".
- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

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

- Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

- 48.1 Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
- Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.
- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2 Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt @. Iedere Eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand Appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers zoals vermeld in artikel 8.1.
Ten aanzien van die kosten die niet ten laste van alle Eigenaars gezamenlijk komen maar slechts van enkele van hen zal het stemrecht dienaangaande slechts door laatstgenoemde worden uitgeoefend waarbij het aantal stemmen gelijk is aan de teller van het breukdeel als genoemd in artikel 8.1 van die Eigenaars en de noemer aan de som van de tellers van de breukdelen van die Eigenaars.
De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.
- 51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.
De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

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

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen doch geen

- sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

- 55.1 Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van 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 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).
- Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
- De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.
- Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.
- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.
- Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
- 56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:
- het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
 - het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
 - het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
 - ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
 - het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
 - het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
 - het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
 - het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
 - een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.
- In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5

kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

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

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Tot eerste en enige bestuurder van de Vereniging wordt hierbij benoemd: **VB&T VvE Diensten**.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00).
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

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

Artikel 58

Informatieverstrekking

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
 - de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
 - offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
 - offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
 - door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
 - het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
 - overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

- 59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.
Ter uitvoering hiervan wordt voor de eerste maal tot administratief beheerder benoemd voor een tijdvak van in ieder geval tot en met eenendertig december van het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de oplevering van de algemene ruimten aan de vereniging heeft plaatsgevonden: **VB&T VvE Diensten**.
- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging. Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst. De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 63

Commissies

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

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

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

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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

R. Indexering

Artikel 68

Indexering

- 68.1 De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer

van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. Slotbepaling

Artikel 69

Slotbepaling

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

VOLMACHT

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon door de gerechtigde blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht die, tezamen als **bijlage 4**, aan deze akte zijn gehecht.

AANGEHECHTE BIJLAGEN

Aan deze akte zijn **vier (4) bijlagen** gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Ten slotte verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, voor de tenuitvoerlegging van deze akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Hertogenbosch op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de verschenen persoon mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om