

**Splitsing in appartementsrechten/ Gebouw 1, bouwnummers 1 t/m 4 en 9 t/m 12
68501**

"Hof van Merwede, Sliedrecht"

ontwerp 2 februari 2026

Op * tweeduizend zesentwintig, verschijnt voor mij, Mr *, notaris te Lansingerland:

* als gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Bergschenhoek, adres: Leeuwenhoekweg 22, 2661 CZ Bergschenhoek, Handelsregister nummer 24131898.

Volmacht

Van voornoemde volmacht blijkt uit de onderhandse akte die aan deze akte is **gehecht** (Bijlage 1).

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

Begripsbepalingen.

In deze akte wordt verstaan onder:

- *Gerechtigde:*
Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V., voornoemd;
- *Openbare Registers:*
de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Registergoed:*
het perceel grond waarop door de Gerechtigde een gebouw en bergingen met verdere aanhorigheden zullen worden aangebracht, plaatselijk bekend als **Baanhoek 161a tot en met 161h, 3361 GC Sliedrecht**, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K, nummers 3879, 3881 en 1306, respectievelijk groot:
één duizend tweehonderd vijftientig vierkante meter (1.285 m²);
éénhonderd achtentwintig vierkante meter (138 m²);
vijftientig vierkante meter (25 m²); voor de percelen met de nummers 3879 en 3881 geldt volgens de kadastrale _ administratie een aantekening, woordelijk luidende:
"Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder (Hyp 4 58850/195)";
het perceel grond plaatselijk bekend als **Baanhoek 159a tot en met 159h, 3361 GC Sliedrecht**, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer 3880, groot één duizend zevenennegentig vierkante meter (1.097 m²);
voor dit perceel geldt volgens de kadastrale administratie een aantekening, woordelijk luidende:
"Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder (Hyp 4 58850/195)";
het perceel grond gelegen aan of nabij de Baanhoek bij laatstgenoemd adres kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer *, ongeveer groot *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en –

oppervlakte is toegekend;

voornoemde percelen zijn belast met een zakelijk recht van opstal
nutsvoorzieningen ten behoeve van de gemeente Sliedrecht;

- *Splitsing*:
de bij deze akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- *Tekening*:
de tekening, bestaande uit * blad(en), welke tekening aan deze akte is
gehecht (**Bijlage**).

Verklaringen vooraf.

1. De Gerechtigde is eigenaar van het Registergoed.
2. De Gerechtigde heeft het Registergoed verkregen door:
 - inschrijving in de Openbare Registers op dertig juni tweeduizend vijftientig in register Hypotheken 4, deel 91524, nummer 35, van een afschrift van de op dertig juni tweeduizend vijftientig voor Mr P.P. Beliën, notaris te Lansingerland verleden akte van levering. Uit laatstgenoemde akte blijkt dat er kwijting is verleend voor de betaling van de koopprijs en dat er geen ontbindende voorwaarden zijn, die de verkrijging ongedaan kunnen maken;
 - inschrijving in de Openbare Registers op * tweeduizend zesentwintig in register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van de op * tweeduizend zesentwintig voor Mr*, notaris te Lansingerland verleden akte van levering/ruiling. Uit laatstgenoemde akte blijkt dat er kwijting is verleend voor de betaling van de koopprijs en dat er geen ontbindende voorwaarden zijn, die de verkrijging ongedaan kunnen maken.
3. De Gerechtigde is voornemens op het Registergoed een gebouw te stichten, onder meer omvattende acht (8) woonappartementen, waarbij tot de appartementen op de begane grond tevens een tuin behoort en bij alle appartementen een eigen berging hoort.
4. De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van voormeld gebouw met toebehoren in appartementsrechten zulks op grond van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek.
5. Het gebouw met toebehoren en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek aangegeven op de Tekening.
Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheiden gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.
6. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening met depotnummer **, op ** tweeduizend zesentwintig voor het in de splitsing betrokken perceel de complexaanduiding **-A vastgesteld.

Splitsing in appartementsrechten.

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

Begane grond met tuin

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding *-A, appartementsindex 1, omvattende:
 - a. het zestig/zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 1 (Type A));
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding *-A, appartementsindex 2, omvattende:
 - a. het zestig/ zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 2 (Type B));
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding *-A, appartementsindex 3, omvattende:
 - a. het zestig/ zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 3 (Type B));
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding *-A, appartementsindex 4, omvattende:
 - a. het zestig/ zeshonderd achtendertig (60/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 4 (Type A));

Eerste verdieping zonder tuin

5. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding *-A, appartementsindex 5, omvattende:
 - a. het eenhonderd drie/ zeshonderd achtendertig (103/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 9 (Type D));
6. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding *-A, appartementsindex 6, omvattende:
 - a. het zesennegentig/ zeshonderd achtendertig (96/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 10 (Type C));

7. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding *-A, appartementsindex 7, omvattende:
 - a. het eenhonderd drie/ zeshonderd achtendertig (103/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 11 (Type D));
8. het appartementsrecht, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht sectie K complexaanduiding *-A, appartementsindex 8, omvattende:
 - a. het zesennegentig/ zeshonderd achtendertig (96/638e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met bijbehorende tuin en berging buiten het gebouw, plaatselijk bekend als Baanhoek *, 3361 GC Sliedrecht (thans bekend als bouwnummer 12 (Type D)).

Vaststelling reglement van splitsing.

De Gerechtigde stelt bij deze vast het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten Kleine Vereniging van Eigenaars, opgenomen in een akte op zestien augustus tweeduizend een en twintig verleden voor mr. N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris bevoegd om akten te passeren in het vacante protocol van mr. C.T.T. van Rooijen, gedefungeerd notaris in Gorinchem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op zestien augustus tweeduizend een en twintig in deel 81953 nummer 24, en welk reglement, met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement, integraal komt te luiden als volgt:

A. Algemene bepalingen.

Artikel 1.

Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers.

1. De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient bovendien de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek na te leven. Dit geldt ook voor regels op grond van de wet of gewoonte, voor zover die op hem betrekking hebben.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s). Voorbeelden zijn uitzicht belemmerende handelingen en het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Regels om onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder te voorkomen, kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om niets te doen waarmee hij schade kan toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de grond en de vereniging.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel de bovenstaande regels naleven.

5. In dit artikel en het reglement wordt onder eigenaar verstaan: de gerechtigde tot een appartementsrecht.
Daaronder vallen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privégedeelte, tenzij uit de strekking anders blijkt. Onder gebruiker wordt verstaan: degene die als huurder of anderszins, anders dan de eigenaar, het gebruik van een privégedeelte heeft, als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.

Aansprakelijkheid voor schade en hinder.

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de schade die door hem aan het gebouw en/of de grond is toegebracht. Dat geldt ook 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 toe te staan die als doel hebben om de schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 3.

Waarschuwingsplicht, maatregelen bij schade of hinder en afwenden van gevaar.

Als er belangrijke schade is ontstaan in een gedeelte van het gebouw en/of de grond die volgens de akte van splitsing bestemd is om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (ook wel privégedeelte genoemd), of dreigt te ontstaan, of als er ernstige hinder voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s) dreigt, dan is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om de andere eigenaar(s) of gebruiker(s) direct te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die onmiddellijk dreigend gevaar moeten voorkomen voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), het gebouw en/of de grond. Hij moet de eigenaar(s) of gebruiker(s) dan direct waarschuwen.

Artikel 4.

Ondersplitsing niet toegestaan.

Een appartementseigenaar is niet tot ondersplitsing bevoegd.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan.

Artikel 5.

Aandelen in de gemeenschap.

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld.

Deze breukdelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag:

bruto-vloeroppervlakte van de privé gedeelten binnen het gebouw (dus zonder berging en tuin).

De berekening van de breukdelen is nader uitgewerkt in de **bijlage** die aan deze akte is gehecht.

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

Artikel 6.

Baten, schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars.

1. De eigenaars zijn voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht

bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

2. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon respectievelijk retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.

Artikel 7.

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds.

1. De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen bij te dragen in de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.
2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6 worden gerekend:
 - a. kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het gaat dan om zaken die volgens het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar(s);
 - 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 dat door de gezamenlijke eigenaars verschuldigd is aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verbonden zijn aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure;
 - f. de premies voor de verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten als het een gemeenschappelijke installatie betreft. Daaronder vallen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, en de administratie die betrekking heeft op de desbetreffende kosten. Ook vallen hieronder (voor zover van toepassing) de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik. Voor alles geldt: 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. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 5:126 lid 2 sub a Burgerlijk Wetboek;

- k. alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder vallen alle schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
- 3. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 25.
- 4. In afwijking van het in lid 1 van artikel 6 respectievelijk in lid 2 van dit artikel 7 bepaalde, komen de kosten:
 - voor de toevoer van lucht van de beneden woningen, zijnde de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 4, welke worden aangevoerd door een inlaat in de achtergevel, uitsluitend voor het appartementsrecht waartoe deze inlaat dienstig is;
 - voor de toevoer van lucht van de boven woningen, zijnde de appartementsrechten met de indices 5 tot en met 8, welke worden aangevoerd door een inlaat op het dak van het Gebouw, uitsluitend voor het appartementsrechten waartoe deze inlaat dienstig is;
 - voor het geïntegreerde warmwater boilervat, welke gebruikt worden/waarop de beneden woningen, zijnde de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 4, aangesloten worden/zijn, uitsluitend voor deze appartementsrechten;
 - voor een losstaande warmwaterboilers, welke gebruikt worden/waarop een boven woningen, zijnde de appartementsrechten met de indices 5 tot en met 8 aangesloten worden/zijn, uitsluitend voor deze appartementsrechten en wel zodanig dat de kosten van elke eigen warmwaterboiler komen voor rekening van het appartementsrecht waartoe de desbetreffende warmteboiler dienstig is;
 - voor de fotovoltaïsche panelen (PV-panelen) met bijbehorende installatie welke bestemd zijn voor de desbetreffende woning/appartementsrecht en waarvan het aantal aan te brengen panelen voldoet aan de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) berekening, uitsluitend voor de woning/het appartementsrecht waartoe deze panelen dienstig zijn.

De hoogte van de door de eigenaars verschuldigde bijdragen aan het reservefonds zal jaarlijks worden bepaald met inachtneming van het in dit lid bepaalde.

Artikel 8.

Onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars.

- 1. Tot de onderdelen van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform lid 2 onder a en b van artikel 7 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 galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen niet zijnde de in artikel 7 lid 4 genoemde zaken en kanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, 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 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 en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
 - e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - 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 gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
 - de AED;
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag;
 - g. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in lid 2 van dit artikel;
 - 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.

Onder het gebouw moet in dit lid 1 worden verstaan: het gebouw met toebehoren waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft. Onder toebehoren vallen de roerende zaken die behoren bij het gebouw (ook wel gemeenschappelijke zaken genoemd).

2. Niet gemeenschappelijk zijn de volgende zaken, die tot het privégedeelte behoren (voor zover aanwezig):

a. de leidingen voor:

- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privégedeelte vanaf de meterkast;

b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privégedeelte;

c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld.

3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.

Artikel 9.

Jaarlijkse begroting.

1. In de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het komende boekjaar van de vereniging.
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. Ook het aandeel van iedere eigenaar daarin wordt dan bepaald.
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.

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

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de meest recent vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de voorschotbijdragen die door de vergadering zijn vastgesteld. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 10.

Jaarrekening en bijdragen eigenaars.

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur een jaarrekening op.
De jaarrekening van de vereniging bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub b Burgerlijk Wetboek, die de baten en lasten over het afgelopen boekjaar omvat, aangevuld met een toelichting daarop;
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt.
2. In de jaarvergadering van de vereniging legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering.
 3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars.
 4. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 3 van dit artikel komen de definitieve bijdragen in de plaats van de voorschotbijdragen. Als deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Als de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

Artikel 11.

Wanbetaling en hoofdelijke aansprakelijkheid.

1. Eigenaars moeten de bedragen en/of boetes, die ze aan de vereniging verschuldigd zijn, voldoen binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden. Als dat niet gebeurt, is de eigenaar in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Hij is dan over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, een rente verschuldigd. Die wordt berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks eventueel vaststelt. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten aan de vereniging te vergoeden. Daaronder vallen ook kosten voor rechtskundige bijstand. Het gaat dan om kosten voor het verhalen van het bedrag dat hij aan de vereniging verschuldigd is, zowel in als buiten rechte.
3. Wanneer een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

E. Verzekeringen.

Artikel 12.

Verzekeringen.

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.
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.

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 dit artikel bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in dit artikel in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen 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 Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten: "Zolang de eigendom van 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 schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijvende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
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 Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek 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 Burgerlijk Wetboek bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de breukdelen, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht 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.
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 13.

Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

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

Artikel 14.

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

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 privégedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het bepaalde in de eerste zin van het vorige lid kan in het reglement worden bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Tenzij het reglement anders bepaalt, hoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 15.

Gebruik gemeenschappelijke ruimten.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten, het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, en het ophangen van voorwerpen of het aanbrengen van decoraties en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij de vergadering daarvoor toestemming verleent.
2. Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privégedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is

bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte met inachtneming van het in lid 3 van dit artikel bepaalde.

3. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren. Het is dus verboden om hier een scootmobiel, voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken) te plaatsen.

Artikel 16.

Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten.

1. Ook als daarvoor geen wijziging van de akte van splitsing is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook als die door natrekking bestanddeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht van wie de op-, aan-, onder- of bijbouw is. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw én de extra premies die voor de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en dus ten laste van de bovengenoemde eigenaar respectievelijk van zijn rechtsopvolgers.
3. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen - in of aan het gebouw of op de grond - mag alleen met toestemming van de vergadering of volgens regels die worden bepaald in het huishoudelijk reglement. Het aanbrengen van die voorwerpen mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke besluiten en/of verordeningen. Dit geldt ook voor de buitenruimten die bij de privégedeelten horen.
4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook niet als deze zich in privégedeelten bevinden.

Artikel 17.

Veranderingen in constructie gebouw.

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 als de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten.

Artikel 18.

Gebruik privégedeelten.

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privégedeelte.
2. Een eigenaar heeft geen toestemming nodig om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privégedeelte in gebruik te nemen. Hij mag ook zonder toestemming iemand in huis nemen die tot dusver niet tot zijn huisgenoten behoorde.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die eraan gegeven is in de akte van splitsing.

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte van splitsing gegeven bestemming en dat niet bij reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering.

Eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen blijven van kracht.

4. a. Het is niet toegestaan in het privégedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te laten uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden. Hieronder wordt onder andere verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of laten uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en beroepsmatige erotiek. De handel in, productie en teelt en verwerking van hard- en softdrugs of andere verdovende middelen is verboden.
- b. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare casu quo verontreinigende stoffen en/of materialen is niet toegestaan.
- c. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/ haardinstallaties aanleggen.
- d. Het is niet toegestaan in het privégedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen. Verhuur voor recreatie is ook niet toegestaan.

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie valt onder andere:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het privégedeelte of een gedeelte daarvan. Of ook ontbijt wordt verstrekt, doet niet ter zake;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het privégedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of gebruiker. Dit geldt niet als er een huurovereenkomst voor zes maanden of langer is.

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

- e. Elektriciteitsaansluitingen in bij privégedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke eigenaars, mogen uitsluitend worden gebruikt voor verlichting, tenzij de vergadering voor andere doeleinden toestemming heeft gegeven.
 - f. Een privégedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen, moet worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen. Het mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke. Het mag ook niet worden gebruikt voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen. Ook ander gebruik dan is toegestaan, is verboden, tenzij de vergadering toestemming heeft gegeven. Het bovenstaande verbod geldt niet voor afgesloten privégedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan casu quo in gebruik zijn bij de eigenaar of gebruiker van het betreffende privégedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.
5. Een besluit als hiervoor bedoeld in lid 3 dan wel lid 4 onder e en f 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 privégedeelte; en
 - c. het van de akte van splitsing afwijkende gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering. Het betreffende privégedeelte moet dan weer overeenkomstig de daaraan in de akte van splitsing gegeven bestemming gebruikt worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het besluit van de vergadering.
6. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Dit geldt ook voor de vloerbedekking in de privégedeelten. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de Openbare Registers.

Artikel 19.

Onderhoud privégedeelten. Gedoogverplichting. Diversen.

- 1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.
- 2. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke gedeelten die zich in zijn privégedeelte bevinden, te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 3. Als voor het verrichten van een handeling in een ander privégedeelte of een gemeenschappelijk gedeelte de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen casu quo het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
- 4. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun privégedeelte zodat ze kunnen vluchten via de vluchtroutes in het gebouw.
- 5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of personen die door het bestuur zijn aangewezen, toegang tot hun privégedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
- 6. Wanneer wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een privégedeelte, moet de betreffende eigenaar het beloopbare oppervlak daarop (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening verwijderen en herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 7. Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 12. Als dat wel het geval is, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 20.

Risico.

1. Schade aan een privégedeelte, met uitzondering van schade aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die zich daarin bevinden, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privégedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privégedeelte voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan. Voor glasschade in of aan een privégedeelte geldt het bepaalde in artikel 19 lid 7.
3. Schade aan de zich in de privégedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken is voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan.

Artikel 21.

Tot de privégedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten.

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privégedeelte waar een tuin bij hoort, is verplicht dit (deel van het) privégedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden. Daarbij moet hij de besluiten van de vergadering en het bepaalde in het eventuele huishoudelijk reglement in acht nemen. Onder dit onderhoud valt het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, berguimten en schuren.
2. De tot de privégedeelten behorende (dak)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt. Hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van de (dak)terrassen, het onderliggende dak en de balkons overtreffen. Op die manier moet worden voorkomen dat schade ontstaat aan de (dak)terrassen, balkons, plafonds en daken.
Tevens mogen op de (dak)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan mag worden verwacht dat het draagvermogen wordt overschreden als de planten volgroeid zijn.
Mogelijk groeit de beplanting zó uit dat de lichtinval in een ander privégedeelte wordt belemmerd. Dat is ook verboden.
3. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak)terras, het balkon of een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers wordt belemmerd. Ook het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw mag niet worden belemmerd. Het is ook niet toegestaan om zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin of op het (dak)terras, het balkon of een andere buitenruimte te plaatsen.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker.

Artikel 22.

Ingebruikgeving privégedeelte.

1. Een eigenaar kan de gebruiksrechten die aan zijn appartementsrecht verbonden zijn, door een ander laten uitoefenen. Voorwaarde is dat hij ervoor zorgt dat die ander het gebruik alleen verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring. Daarin verklaart hij dat hij de

bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal naleven. Ook eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, moet de gebruiker naleven. Alle drie de exemplaren van de verklaring moeten door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. Eén exemplaar wordt behouden door het bestuur, een exemplaar is voor de gebruiker en een exemplaar voor de eigenaar.

2. De in lid 1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld.

Artikel 23.

Borgtocht gebruiker.

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 het bedrag dat die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Deze 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 gebruik maakt van de bevoegdheid die bedoeld wordt in lid 1 van dit artikel. De gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nooit meer verschuldigd dan een bedrag dat gelijk is aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privégedeelte.

I. Ontzegging van het gebruik.

Artikel 24.

Ontzegging gebruik.

1. De vergadering kan aan de eigenaar en de gebruiker (gezamenlijk) een waarschuwing geven wanneer deze laatste(n):
 - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een andere eigenaar en/of gebruiker;
 - c. 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.

Indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privégedeelte en van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. Ondanks deze ontzegging moet de betreffende eigenaar de verplichtingen die voortvloeien uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek en de besluiten van de vergadering blijven naleven.
2. De besluiten die in dit artikel worden bedoeld, te weten een besluit tot het geven van een waarschuwing en het besluit tot ontzegging als bedoeld in het eerste lid, worden door het bestuur per 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 redenen die tot de maatregel hebben geleid.

Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag pas ten uitvoer worden gelegd na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in dit lid. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

J. Overtredingen.

Artikel 25.

Overtredingen.

1. Het bestuur ziet er ten behoeve van de eigenaars en gebruikers op toe dat een eigenaar of een gebruiker de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering nakomt. 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 sturen per aangetekende brief waarin hij wordt gewezen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Als de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan/kunnen de andere eigenaar(s) hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen. Het gaat om ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zulke overtredingen of niet-nakoming is bepaald. De betreffende eigenaar of gebruiker is nog steeds verplicht om de schade te vergoeden, als daartoe termen aanwezig zijn. Het is ook nog steeds mogelijk dat de vergadering andere maatregelen neemt krachtens de wet of het reglement. Als de vergadering niet anders heeft besloten, bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet is voldaan binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd, is artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

K. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging.

I. Algemene bepalingen.

Artikel 26.

De vereniging.

1. Bij deze akte wordt de vereniging opgericht.
De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging luidt: **“Vereniging van Eigenaars Gebouw 1 Baarnhoek nummer * tot en met * te Sliedrecht”**.
De vereniging is gevestigd in de gemeente Sliedrecht.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond, met uitzondering van de privégedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Om dit doel te bereiken, kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheckair verbinden tot zekerheid voor (een) geldlening(en) die zij wil aangaan. De vereniging is bevoegd het appartementsrecht of ander registergoed dat in de vorige zin bedoeld wordt aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, evenals de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 27.

Financiële middelen van de vereniging.

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars die verschuldigd zijn krachtens het reglement alsmede door andere baten.
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 worden aan dat saldo toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
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.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds. Daarbij moeten algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding in acht worden genomen. De belegging moet zijn afgestemd op het doel van het reservefonds.
5. Over de gelden van het reservefonds kan alleen worden beschikt door het bestuur voor de uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Betalingen ten laste van het reservefonds voor de uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen.
6. Opheffing van het reservefonds is alleen mogelijk bij opheffing van de splitsing.
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. Als de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
8. Als het reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in artikel 5 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en jegens de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 28.

Boekjaar.

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

II. De Vergadering.

Artikel 29.

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering.

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden: de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur. Dit besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.

2. Vergaderingen worden verder gehouden zo vaak als het bestuur of een van de eigenaars dit nodig acht.

Artikel 30.

De vergadering: procedurevoorschriften.

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar zetel heeft, tenzij de eigenaars anders bepalen.
2. In afwijking van lid 1 kan het bestuur bepalen dat de vergadering niet in fysieke vorm zal plaatsvinden maar in een digitale vorm, mits:
 - a. de vergadering langs elektronische weg voor de leden is te volgen; en
 - b. de leden tot uiterlijk tweeënzeventig uur voorafgaand aan de vergadering in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.
3. De oproeping voor de vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen. De dag van oproeping en die van vergadering worden daarbij niet meegerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken. De plaats en het tijdstip van de vergadering worden vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Dat kan door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail aan het bestuur en de andere eigenaar(s).
4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt. Die worden vastgesteld in dezelfde vergadering. Ze worden als blijk daarvan ondertekend door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden dan wel gevolmachtigde(n).
5. De notulen worden binnen twee weken na de vergadering aan iedere eigenaar toegezonden.

Artikel 31.

Stemrecht.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Ingeval van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning bepaalt de akte van vestiging aan wie het stemrecht toekomt.
2. Het totaal aantal stemmen wordt vastgesteld op zeshonderd achtendertig (638) stemmen. Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel, behorend bij zijn appartementsrecht zoals hiervoor in artikel 5 is aangeduid.
3. Als een appartementsrecht aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het stemrecht dat aan dat appartementsrecht verbonden is, in een vergadering door slechts één van die eigenaars worden uitgeoefend.

Artikel 32.

Bevoegdheden ter vergadering.

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.
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel. Voorwaarden zijn dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering, kan deelnemen aan de beraadslaging en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 33.

Voorschriften inzake het stemmen.

1. Alle besluiten waarvoor krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2.
 - a. Indien de stemmen staken zal, als één of meer eigenaars daartoe de wens te kennen geeft/geven, het advies worden ingewonnen van de aangewezen beheerder als deskundige. Als er geen beheerder is aangewezen, kan een deskundige worden gevraagd. Die moet binnen twee weken na de vergadering waarin de stemmen hebben gestaakt, worden benoemd. Dat gebeurt door de eigenaars in onderling overleg. Als zij niet binnen de gestelde termijn tot overeenstemming kunnen komen, kan de deskundige worden benoemd door de kantonrechter van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Dat gebeurt op verzoek van de meest gereede partij.
 - b. De deskundige brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder van de eigenaars nadat deze zijn gehoord – of in elk geval behoorlijk zijn opgeroepen.
 - c. Telkens wanneer een deskundige optreedt zal hij bij het nemen van zijn beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gemeenschap en de vereniging waarin de gezamenlijke eigenaars zijn verenigd. De kosten van de deskundige worden door de vereniging gedragen in de verhouding zoals bedoeld in artikel 6.
 - d. De beslissing van de deskundige geldt als besluit van de vergadering.
 - e. De eigenaars zijn verplicht om alles wat redelijkerwijze in hun macht staat, te doen om de deskundige toegang te geven tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privégedeelten. Zij moeten er ook voor zorgen dat de deskundige inzage krijgt in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als dat naar het oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.
 - f. Wanneer een van de eigenaars zich niet aan de verplichtingen houdt die hierboven zijn genoemd, moet hij de vereniging een boete betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
 - g. Het recht tot opeising van de boete vervalt een jaar na de dag waarop de deskundige zijn beslissing kenbaar heeft gemaakt.
 - h. Bij twijfel of het recht op een boete is vervallen, zal de deskundige dit voor partijen bindend vaststellen.

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 34.

Besluiten over beheer en onderhoud.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van dit artikel niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 7 lid 2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 37 lid 2. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk en over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten volgens de akte van splitsing voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder valt ook het verfwerk aan de deuren naar de privégedeelten voor zover het gaat om de zijde die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw.
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.

III. Het Bestuur.

Artikel 35.

Het bestuur. Vertegenwoordiging vereniging.

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.
Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het Bestuur dient 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.

3. De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
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 27.
De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
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.
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.
7. Het Bestuur vergadert ten minste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een 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 lid 1 van Artikel 46 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit lid onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
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.

10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 36.

Boekhoud- en bewaarplicht.

1. Het bestuur is verplicht een administratie bij te houden van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles wat de werkzaamheden van de vereniging betreft naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden. Alle bijbehorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers moeten zodanig worden bewaard dat op elk moment inzage mogelijk is in de rechten en verplichtingen van de vereniging.
2. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende de wettelijke termijn te bewaren. De wettelijke termijn wordt berekend vanaf de datum waarop de jaarrekening waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers 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.
3. Alle andere dan de in lid 2 van dit artikel bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de splitsing. Daarna door de bewaarder in overeenstemming met datgene wat daarover in de wet is bepaald.

Artikel 37.

Administratie en beheer.

1. De vergadering kan besluiten de administratie – ofwel het ontvangen en (laten) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.
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. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.

L. Geschillenregeling.

Artikel 38.

Geschillenbeslechting.

Geschillen tussen eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaar(s) en de vereniging kunnen worden voorgelegd aan de beheerder als bedoeld in artikel 37, of aan een of meer deskundige(n). Deze kan/kunnen het geschil beslechten door middel van arbitrage of bindend advies, maar ook door bemiddeling. Dat kan gebeuren op grond van een gezamenlijke keuze van de betrokkenen.

Overgangsbepalingen.

1. Het eerste boekjaar van de vereniging loopt van de datum waarop de vereniging is opgericht en eindigt op één en dertig december tweeduizend zevenentwintig (verlengd boekjaar).

2. De Gerechtigde wijst de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Winter VvE Groep B.V.**, gevestigd te Hendrik-Ido-Ambacht, adres: De Zelling 3, 3342 GS Hendrik-Ido-Ambacht, Handelsregister nummer 55819001 aan als beheerder voor het voeren van de administratie zoals bedoeld in artikel 37 van het reglement.
Deze aanstelling geschiedt voor de periode ingaande vandaag en eindigt één jaar nadat het te stichten gebouw geheel zal zijn opgeleverd.
3. De vergadering en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een periode langer dan één jaar na de oplevering van het te stichten gebouw, tenzij deze verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden.
4. Zolang Gerechtigde eigenaar is van één of meer appartementsrechten, behoeft zij niet bij te dragen in de kosten van het reservefonds, tenzij er sprake zou zijn van verhuur van appartementsrechten door de Gerechtigde.
Gerechtigde deelt wel mee in de schulden en kosten van de vereniging (waaronder begrepen de premies van verzekeringen) en het beheer van het gebouw.
Deze bepaling vervalt één jaar nadat het te stichten gebouw geheel zal zijn opgeleverd.

Bijzondere rechten en/of verplichtingen.

Ter zake bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen wordt verwezen naar:

A. voornoemde akte ingeschreven in deel 91524, nummer 35, waarin onder meer staat vermeld als volgt:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Verkoper I en koper zijn met elkaar overeengekomen in artikel 2.1. van de Koopovereenkomst het navolgende, woordelijk luidende:

"2.1. Verkoper I is tevens eigenaar van het aan de Onroerende Zaken aanliggende perceel grond met opstallen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Baanhoek 161, 3361 GC Sliedrecht, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K 3878, hierna het "Eigendom Verkoper I". Ten behoeve van het Eigendom Verkoper I instrueren Partijen de notaris een erfdienstbaarheid _ in de vorm van een recht van overpad te vestigen ten behoeve van het Eigendom Verkoper I met gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer 3881 als dienend erf."

Ter uitvoering van deze afspraak gaan Verkoper I en koper thans over tot het vestigen van deze erfdienstbaarheid en wel als volgt:

Verkoper I is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 3878, groot eenhonderd twaalf vierkante meter (112 m²), plaatselijk bekend Baanhoek 161, 3361 GC Sliedrecht.

Dit perceel wordt hierna genoemd: heersend erf.

Verkoper I verkreeg de eigendom van het heersend erf bij de akte hiervoor genoemd en ingeschreven als afschrift in deel 68524 nummer 83.

Koper wordt middels de inschrijving van een afschrift van de onderhavige akte eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 3881, hiervoor eerder en nader omschreven, en hierna in deze bepaling ook aangeduid als: dienend erf. Overeenkomst

Verkoper I en koper sloten, zoals hiervoor reeds aangegeven, een overeenkomst tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten laste van het dienend erf en ten behoeve van het heersend erf.

Vestiging erfdienstbaarheid

De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld. Ter uitvoering van de overeenkomst vestigt koper ten laste van het dienend erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid.

Verkoper I aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersend erf.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienend en het heersend erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid van weg om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, genaamd Baanhoek, over een strook grond ter breedte van tussen de drie meter en drie meter en tachtig centimeter, hierna te noemen: "de weg", zoals ter plaatse reeds aanwezig en volledig bij partijen bekend zodat zij daar _ geen nadere omschrijving van verlangen.

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen. _____

a. De weg mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersend en de eigenaar van het dienend erf worden verlegd.

b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de weg uitsluitend gebruiken:

- als voetpad voor mens en dier;

- als rijweg voor personenauto's, (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere _ niet-motorische vervoermiddelen. _

c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben.

Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen. Deze weg mag en kan door eventuele rechtsopvolgers binnen de door koper beoogde ontwikkeling gebruikt worden overeenkomstig de alsdan bekende bestemming en beoogde gebruik, zonder dat Verkoper I daar tegen in bezwaar kan komen;

d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of verandering van aard of bestemming van het dienend erf blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.

e. De eigenaar van het heersende erf of diens rechtsopvolger(s) is verplicht de weg voor zijn rekening:

- te verharderen;

- te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg, met dien verstande dat de kosten van dit onderhoud voor rekening van de eigenaar van het dienend erf en het heersend erf komen en wel voor een dusdanig deel als met het gebruik van het heersend erf en dienend erf overeenstemmen.

enzovoort...

Bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen of rechten .

Met betrekking tot het bovenstaande wordt verwezen naar:

Verkochte I

- voor wat betreft het Verkochte I de akte houdende de constatering van een verjaring ingeschreven in deel 68524 nummer 83, hiervoor genoemd, waarin woordelijk staat vermeld als volgt:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN.

Met betrekking tot erfdienstbaarheden betreffende registergoed 2 wordt verwezen naar gemelde akte van ruiling, waarin woordelijk is vermeld:

"Voor zoveel nodig worden bij deze gevestigd en verleend de erfdienstbaarheden tot het hebben en houden van rioleringen en eventuele andere geleidingen over en weer ten behoeve en ten laste en ten laste en ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K. nummers 981 en 982, alles uit te oefenen op de thans bestaande wijze."

Verkochte II

- voor wat betreft het Verkochte II de akte van inbreng ingeschreven in deel 68524 nummer 84, hiervoor genoemd, waarin woordelijk staat vermeld als volgt:

"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN.

Met betrekking tot erfdienstbaarheden betreffende registergoed 2 wordt verwezen naar gemelde akte van ruiling, waarin woordelijk is vermeld:

"Voor zoveel nodig worden bij deze gevestigd en verleend de erfdienstbaarheden tot het hebben en houden van rioleringen en eventuele andere geleidingen over en weer ten behoeve en ten laste en ten laste en ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummers 981 en 982, alles uit te oefenen op de thans bestaande wijze."

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

De comparant, handelend voor zich en namens VDS Holding B.V., verklaarde de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en aan te nemen:

- een recht van weg om te komen van en te gaan naar de Baanhoek ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Sliedrecht sectie K nummer 3879 als heersend erf en ten laste van het kadastrale perceel gemeente Sliedrecht sectie K nummer 3880 als dienend erf, zulks op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
- een recht van weg om te komen van en te gaan naar de Baanhoek ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Sliedrecht sectie K nummer 3880 als heersend erf en ten laste van de kadastrale percelen gemeente Sliedrecht sectie K nummers 1306 en 3881 als dienende erven, zulks op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze.

De kosten van onderhoud van voormelde wegen komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven, naar rato van het gebruik. """;

B. de akte houdende de vestiging van een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Sliedrecht in verband met een riolering/rioleringstracé, van welke akte een afschrift is ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt:

"VESTIGING OPSTALRECHT**Overweging**

1. In het perceel ligt een gemeentelijk rioleringentracé met bijbehorende zaken en installaties.
2. Partijen hebben, in de anterieure-overeenkomst, gezamenlijk afspraken vastgelegd met betrekking tot het vestigen van een zelfstandig recht van opstal, ten behoeve van de gemeente Sliedrecht/de opstalhouder en ten laste van de opstalgever, voor het

hebben, houden en onderhouden van een gemeentelijk rioleringentracé met bijbehorende zaken en installaties.

Vestiging opstalrecht

Ter uitvoering van gemelde overeenkomst verklaart de opstalgever, handelende als gemeld, op het perceel *de percelen bij deze te vestigen ten behoeve van de gemeente en aan de gemeente te leveren en verklaart de gemeente te aanvaarden:

het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, op het perceel, welk recht inhoudt om in, op of boven het perceel, een gemeentelijk rioleringentracé met bijbehorende zaken te hebben, te houden en in stand te houden krachtens een zelfstandig recht van opstal, waaronder wordt begrepen het gebruiken, aanbrengen en wegnemen ervan, onder de in deze akte vermelde bepalingen en bedingen.

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid om te allen tijde over het perceel te komen van en te gaan naar de openbare weg ten behoeve van door de opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.

Duur en einde recht van opstal

1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. Vanaf heden kan de opstalhouder van zijn rechten gebruikmaken.
2. Het recht van opstal eindigt:
 - door opzegging door de opstalhouder;
 - door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
 - door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 104 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
 - op andere in de wet omschreven gronden.
3. De opstalhouder is altijd bevoegd het recht van opstal op te zeggen. De opstalgever kan het recht van opstal alleen opzeggen indien de opstalhouder in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staat ingeschreven. De opstalgever stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond te zijner vrije beschikking moeten worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatiedocument zal dienen te liggen.
4. Indien vóór de door de opstalgever vastgestelde dag van eindiging van het recht van opstal, de oorzaak van de opzeggingsbevoegdheid naar het oordeel van de opstalgever is weggenomen en vóór die dag bovendien aan de opstalgever vergoed zijn de kosten van de bovenbedoelde kennisgeving(en), zal de opzegging niet in werking treden en mitsdien het recht van opstal ongewijzigd blijven voortbestaan. Is die termijn ongebruikt voorbijgegaan, dan is het recht van opstal geëindigd op de daarvoor vastgestelde dag.
5. De opstalgever en de opstalhouder kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.

Bepalingen betreffende het recht van opstal

Ten aanzien van de verlening van het recht van opstal gelden nog de hierna te noemen bijzondere bepalingen.

1. Het recht van opstal is voortdurend, behoudens eventuele beëindiging op de hiervoor vermelde gronden.
2. Het recht van opstal houdt tevens de verplichting in voor de opstalgever dat opstalgever geen handelingen zal (doen) verrichten waardoor de goede werking van het riolentracé met bijbehorende zaken kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of zaken. In het bijzonder zal opstalgever op, in of boven het perceel, geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanleggen, ontgrondingen verrichten, leidingen of kabels aanleggen, diepwortelende bomen of struiken planten, noch aan derden toestemming verlenen tot een zodanige handeling.
3. De opstalhouder heeft ten aanzien van het perceel de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn.
4. De opstalhouder kan het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalgever overdragen of toedelen, splitsen door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak of verhuren of aan een ander in gebruik geven.
5. Op het recht van opstal of ten behoeve van het recht van opstal zullen door de opstalhouder geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de opstalgever. Overeenkomstig artikel 5:91 juncto artikel 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek kan in geval de opstalgever weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.
6. Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de opstalgever als dat van de opstalhouder betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.
7. Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens de eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening van de opstalgever behoudens voor zover die lasten of belastingen betrekking hebben op het recht van opstal. Wanneer de opstalgever belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de opstalhouder komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de opstalhouder, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de opstalgever te vergoeden.

Conformiteit

1. Opstalhouder zal het recht van opstal gebruiken voor het hebben en houden van een rioleringentracé met bijbehorende zaken, terwijl het opstalgever niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.
2. Het risico voor het al of niet verkrijgen van vergunningen of toestemming van derden in verband met het beoogde gebruik van het perceel door opstalhouder is geheel voor rekening van opstalhouder.
3. De opstalgever levert het perceel met de feitelijke eigenschappen, waarvan de opstalhouder hem heeft medegedeeld, dat zij van belang zijn voor het hierboven

genoemde gebruik door hem. Voor het overige staat de opstalgever niet voor de aanwezigheid van eigenschappen van het perceel in, behoudens die eigenschappen, waarvan de opstalgever weet, dat zij ontbreken, terwijl de opstalgever kan vermoeden dat de opstalhouder de aanwezigheid verwachten.

Aansprakelijkheid en schadevergoeding

1. De opstalhouder stelt zich vanaf heden, tegenover de opstalgever dan wel diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere casu quo algemene titel, aansprakelijk voor alle door de aanlegwerkzaamheden, door het eigenlijke gebruik of de inspectie van de leiding(en), dan wel door onderhouds-, herstel-, vervangings- of verleggingswerkzaamheden veroorzaakte beschadigingen of vernietigingen van aan de opstalgever toebehorende opstallen en annexe zaken;
2. De schade, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, welke niet wordt geleden door de opstalgever doch door degene(n) die van de opstalgever rechtmatig het gebruik van de grond heeft/hebben verkregen, zal de opstalhouder rechtstreeks aan de rechtmatige gebruiker(s) vergoeden.
3. Tot schadevergoeding uit hoofde van lid 1 of lid 2 van dit artikel zal worden overgegaan, ingeval en voor zover de schade voldoende aannemelijk is gemaakt door de opstalgever casu quo de rechtmatige gebruiker(s).
4. De schade, als bedoeld in lid 3 van dit artikel, welke naar het oordeel van de opstalhouder ten laste van (een) derde(n) behoort te komen, wordt door de opstalhouder slechts vergoed tegen gelijktijdige substitutie ten behoeve van de opstalhouder, voor zover deze niet reeds uit de wet voortvloeit, door opstalgever van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door derden.

Eigendom van het gemeentelijk pompgemaal en het gemeentelijk riool met bijbehorende zaken/Retributie

1. Het gemeentelijk rioleringentracé met bijbehorende zaken zijn en blijven eigendom van de opstalhouder. De opstalhouder is voor het verlenen van het recht van opstal geenszins een vergoeding aan de opstalgever verschuldigd.
2. De opstalhouder is voorts geen (periodieke) retributie aan de opstalgever verschuldigd.

Overgang en overdracht aanspraken/(kwalitatieve) rechten

1. Alle aanspraken die opstalgever ten aanzien van het perceel, kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het perceel toegebrachte schade, zonder dat opstalgever tot vrijwaring verplicht is, gaan per het tijdstip van verlening van het recht van opstal op de voet van artikel 6:251 BW over op opstalhouder en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op opstalhouder.
2. Opstalgever verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan opstalhouder te verstrekken en machtigt opstalhouder voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van opstalhouder aan de desbetreffende derde(n) te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
3. Opstalgever is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het perceel, waarop het recht van opstal betrekking heeft, mochten bestaan aan opstalhouder te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze zo nodig ten name van opstalhouder te doen stellen.

Hardheidsclausule

Partijen behouden het recht om in bijzondere omstandigheden, zulks tot wederzijdse goedkeuring van partijen, van deze overeenkomst af te wijken.

Overeenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de overeenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

Genot Grondeigenaar

Grondeigenaar behoudt het volledige genot van het perceel voor zover één en ander niet strijdig is met het aan opstalhouder verleende opstalrecht."

C. een akte houdende de vestiging van erfdienstbaarheden verleden voor Mr *, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt (**Baanhoek 155 en 157**):

"Partijen zijn met elkaar overeengekomen als volgt woordelijk luidende:

Artikel 1.1. Erfdienstbaarheid

Partijen komen hierbij overeen om een erfdienstbaarheid van weg te vestigen ten behoeve van het heersend erf, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 980 (hierna te noemen: heersend erf) en ten laste van perceel kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K nummers 3880 en 3881 (hierna te noemen: dienend erf). De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de Ontwikkelaar om te dulden dat de Bewoner 1 alsmede de door hem daartoe aangewezen personen toegang hebben tot alsmede het recht hebben om te komen van en te gaan naar het heersend erf, te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen, zulks evenwel op de voor het dienende erf minst bezwaarlijke wijze.

1.2. Partijen komen hierbij overeen om een erfdienstbaarheid van weg te vestigen ten behoeve van het heersend erf, kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 1514 (hierna te noemen: heersend erf) en ten laste van perceel kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K nummers 3879, 3880 en 3881 (hierna te noemen: dienend erf). De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de Ontwikkelaar om te dulden dat de Bewoner 2 alsmede de door hem daartoe aangewezen personen toegang hebben tot alsmede het recht hebben om te komen van en te gaan naar het heersend erf, te voet en/of al dan niet met gemotoriseerde voertuigen, zulks evenwel op de voor het dienende erf minst bezwaarlijke wijze.

1.3 Bewoner 2 gebruikt het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer 4070 als achterom om de Baanhoek 155 te Sliedrecht te bereiken. Bewoner 2 is zich ervan bewust dat voornoemd perceel geen eigendom is van Ontwikkelaar, maar van ASVZ. Ontwikkelaar maakt het mogelijk om via het perceel kadastraal bekend als gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer 3879 de nog te realiseren parkeervoorziening te voet en/of met een gemotoriseerd voertuig te bereiken. Bewoner 2 kan Ontwikkelaar nimmer aanspreken op de mogelijkheid van het gebruik van het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer 4070. Het gebruik als achterom van voornoemd perceel is geheel voor risico van Bewoner 2.

Voor de duidelijkheid wordt hier nog vermeldt dat het perceel met nummer 980 als adres heeft Baanhoek 157.

Voor de duidelijkheid wordt hier nog vermeldt dat het perceel met nummer 1514 als adres heeft Baanhoek 155.

enzovoort

2.1. Ontwikkelaar draagt zorg voor een groene afscheiding van de percelen van de Bewoners, één en ander nog nader uit te werken, maar met als basis de gemaakte afspraken zoals via mail overeengekomen (Bijlage 2). De kosten van het onderhoud van de erfafscheiding zijn voor rekening van de nog op te richten Vereniging van Eigenaren van de nieuwbouwwoningen.

Vestiging ten behoeve van Baanhoek 155

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt dan ook bij deze de sub 1.1. genoemde erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummers 3880 en 3881 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummer 980 en verklaren partijen dat over en weer te aanvaarden.

Vestiging ten behoeve van Baanhoek 157

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt dan ook bij deze de sub 1.2. genoemde erfdienstbaarheid gevestigd ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummers 3979, 3880 en 3881 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummer 1514 en verklaren partijen dat over en weer te aanvaarden.

Kwalitatieve werking van de bepalingen inzake groene erfafscheiding en onderhoud.

Ten aanzien van de sub 2.1. aangehaalde verplichting geldt dat de Verenigingen van Eigenaren van de gebouwen die gerealiseerd worden op de percelen *3880 en * 3879 verplicht zijn genoemde groene afscheidingen te onderhouden en ongewijzigd in stand te houden.

Elke eigenaar van een appartementsrecht in een van de genoemde te realiseren gebouwen dan wel diens rechtsopvolger in de eigendom van het desbetreffende appartementsrecht is verplicht gezamenlijk met de andere eigenaren van appartementsrechten in de genoemde gebouwen de groene afscheidingen te onderhouden en ongewijzigd in stand te houden.

Indien de Vereniging van Eigenaren respectievelijk eigenaars van appartementsrechten in genoemde gebouwen:

- a. tekortschieten in de nakoming van deze bepaling ten aanzien van de groene afscheiding; en
- b. door de eigenaar van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummer 980 of de eigenaar van het perceel thans kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummer 1514 met inachtneming van een redelijke termijn in gebreke is gesteld; en
- c. niet alsnog binnen de gestelde termijn nakomt, verbeurt de Vereniging van Eigenaren respectievelijk de eigenaars van appartementsrechten in genoemde gebouwen een onmiddellijk opeisbare boete aan de sub b. genoemde eigenaar ad vijfentwintig duizend euro (€ 25.000,00), te vermeerderen met één duizend euro (€ 1.000,00); voor iedere dag dat de tekortkoming voortduurt, met een maximum van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) per overtreding.

Het vorenstaande laat het recht van de sub b. genoemde eigenaar op nakoming en/of volledige schadeloosstelling op grond van de wet geheel onverlet.

Deze verplichtingen gelden als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW opgenomen en worden ten behoeve van de eigenaren sub b. genoemd, bedongen. Daarnaast geldt dat voor zover deze verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, geldt ten aanzien van deze verplichtingen, waaronder de onderhavige verplichting, dat deze verplichtingen, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van de eigenaren sub b. of diens rechtsopvolger(s) worden opgelegd en bij iedere vervreemding opgelegd moeten worden aan degenen die onder bijzondere titel of een zakelijk genotsrecht op het verkochte verkrijgen en wel zodanig dat ook deze verplichtingen, waaronder de onderhavige, aan hun rechtsopvolgers moeten worden opgelegd.

Dit op straffe van een onmiddellijk, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens de sub b. genoemde eigenaar of diens rechtsopvolger(s) van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) per overtreding, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding.

Partijen kiezen voor het vestigen van deze kwalitatieve verplichtingen woonplaats op ieders eigen adres."

D. de akte houdende de levering van een perceeltje grond en de vestiging van een erfdienstbaarheid van welke van welke akte een afschrift akte is ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt (**Baanhoek 161**):

"Partijen zijn met elkaar overeengekomen als volgt woordelijk luidende:

2.1 Na de grondoverdracht resteert nog een strook van circa 80 cm breed tussen de gevel van het toekomstig appartementencomplex én het over te dragen perceel (Brandgang).

*De strook dient te allen tijde toegankelijk te blijven voor ontsluiting bij eventuele calamiteiten en/of onderhoud aan de gevel van het appartementencomplex en als ontsluiting voor de bewoners van **Baanhoek 161** te Sliedrecht.*

Ter uitvoering van deze afspraak wordt dan ook bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid:

*de eigenaar van het verkochte perceel (dienend erf), thans kadastraal bekend is als gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer * aanvaardt ten behoeve van het bij verkoper in eigendom resterende perceel kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K * nummer * dat in de splitsing in appartementsrechten zal worden betrokken respectievelijk tot een mandelige zaak zal worden bestemd (heersend erf):*

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaar van het heersend erf het perceel kan betreden indien dat nodig is om aan het gebouw, gelegen op het heersend erf onderhouds-en/of herstelwerkzaamheden uit te voeren, ook wel aangeduid als een ladder- en steigerrecht;

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaars/gebruikers van het heersend erf ingeval van calamiteiten over het dienend erf kunnen komen en gaan. Onderdeel van deze regeling is dat het dienend erf niet bebouwd of begroeid mag worden, zodat een vrije doorgang daarmee gegarandeerd wordt, ook het plaatsen van opslag en andere

obstakels is niet toegestaan en de eigenaar van het dienend erf dient zich daarvan te onthouden.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen, respectievelijk komen dit thans met elkaar overeen als volgt:

Verkoper (Ontwikkelaar) komt thans in eigendom toe het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer * (*thans 3881), welk perceel in een splitsing in appartementen zal worden betrokken of zal worden bestemd tot een mandelige zaak en in mede-eigendom zal worden overgedragen aan kopers van appartementsrechten welke ontwikkeld worden op de percelen kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummers *.

Het perceel dat als eerste is genoemd in de vorige volzin hierna ook genoemd: dienend erf.

De koper komt in eigendom toe: het hiervoor omschreven perceel Sliedrecht sectie K nummer * alsmede het perceel Sliedrecht sectie K nummer **3878**, dit perceel hierna genoemd heersend erf.

Er zal een erfdienstbaarheid van weg worden gevestigd en wel zodanig dat de eigenaar het heersend erf via het dienende erf kan verlaten en bereiken om te komen van en te gaan naar de openbare weg via het dienende erf om daar te voet of met een aan de hand gevoerd rijwiel of een auto gebruik van te maken.

Overeenkomstig verklaren de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf deze erfdienstbaarheid te vestigen. Van dit recht moet op de voor het minst bezwarende wijze voor het dienend erf gebruik worden gemaakt wat onder meer inhoud dat slechts via de kortst mogelijke route van en naar de openbare weg via het dienend erf kan worden gekomen en gegaan. ".

E. de akte houdende de levering van een perceeltje grond en de vestiging van een erfdienstbaarheid van welke van welke akte een afschrift akte is ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt (**Baanhoek 163**):

" Partijen zijn met elkaar overeengekomen als volgt woordelijk luidende:

2.1 Na de grondoverdracht resteert nog een strook van circa 80 cm breed tussen de gevel van het toekomstig appartementencomplex én het over te dragen perceel (Brandgang).

De strook dient te allen tijde toegankelijk te blijven voor ontsluiting bij eventuele calamiteiten en/of onderhoud aan de gevel van het appartementencomplex en als ontsluiting voor de bewoners van **Baanhoek 163** te Sliedrecht.

Ter uitvoering van deze afspraak wordt dan ook bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid:

de eigenaar van het verkochte perceel (dienend erf), thans kadastraal bekend is als gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer * aanvaardt ten behoeve van het bij verkoper in eigendom resterende perceel kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K * nummer * dat in de splitsing in appartementsrechten zal worden betrokken (heersend erf):

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaar van het heersend erf het perceel kan betreden indien dat nodig is om aan het gebouw, gelegen op het heersend erf onderhouds-en/of herstelwerkzaamheden uit te voeren, ook wel aangeduid als een ladder- en steigerrecht;

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaars/gebruikers van het heersend erf ingeval van calamiteiten over het dienend erf kunnen komen en gaan. Onderdeel van deze regeling is dat het dienend erf niet bebouwd of begroeid mag worden, zodat een vrije doorgang daarmee gegarandeerd wordt, ook het plaatsen van opslag en andere obstakels is niet toegestaan en de eigenaar van het dienend erf dient zich daarvan te onthouden.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen, respectievelijk komen dit thans met elkaar overeen als volgt:

Verkoper (Ontwikkelaar) komt thans in eigendom toe het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer * (*thans 3881) *alsmede het perceeltje kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K nummer * gelegen achter Baanhoek nummer 161 welk perceel zal worden overgedragen aan de huidige eigenaar van het perceel Sliedrecht sectie K nummer 3878, welk eerstgenoemd perceel bestemd zal worden als een mandelige zaak dan wel betrokken zal zijn in de splitsing in appartementsrechten en in mede-eigendom zal worden overgedragen aan kopers van appartementsrechten welke ontwikkeld worden op de percelen kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummers *.

Het perceel dat als eerste is genoemd in de vorige volzin hierna ook genoemd en perceel met nummer * (gelegen achter nummer 161): dienend erf.

De koper komt in eigendom toe: het hiervoor omschreven perceel Sliedrecht sectie K nummer * alsmede het perceel Sliedrecht sectie K nummer 983, deze percelen hierna genoemd heersend erf.

Er zal een erfdienstbaarheid van weg worden gevestigd en wel zodanig dat de eigenaar het heersend erf via het dienende erf kan verlaten en bereiken om te komen van en te gaan naar de openbare weg via het dienende erf om daar te voet of met een aan de hand gevoerd rijwiel met uitstaande motor (geen auto's en vrachtwagens en dergelijke) gebruik van te maken.

Overeenkomstig verklaren de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf deze erfdienstbaarheid te vestigen. Van dit recht moet op de voor het minst bezwarende wijze voor het dienend erf gebruik worden gemaakt wat onder meer inhoud dat slechts via de kortst mogelijke route van en naar de openbare weg via het dienend erf kan worden gekomen en gegaan."

F. de akte houdende de levering van een perceeltje grond en de vestiging van een erfdienstbaarheid van welke van welke akte een afschrift akte is ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt (**Baanhoek 165**):

" Partijen zijn met elkaar overeengekomen als volgt woordelijk luidende:

2.1 Na de grondoverdracht resteert nog een strook van circa 80 cm breed tussen de gevel van het toekomstig appartementencomplex én het over te dragen perceel (Brandgang).

De strook dient te allen tijde toegankelijk te blijven voor ontsluiting bij eventuele calamiteiten en/of onderhoud aan de gevel van het appartementencomplex en als ontsluiting voor de bewoners van **Baanhoek 165** te Sliedrecht.

Ter uitvoering van deze afspraak wordt dan ook bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheid:

de eigenaar van het verkochte perceel (dienend erf), thans kadastraal bekend is als gemeente Sliedrecht, sectie K, nummer * aanvaardt ten behoeve van het bij verkoper in eigendom resterende perceel kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K * nummer * dat in de splitsing in appartementsrechten zal worden betrokken (heersend erf):

- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaar van het heersend erf het perceel kan betreden indien dat nodig is om aan het gebouw, gelegen op het heersend erf onderhouds-en/of herstelwerkzaamheden uit te voeren, ook wel aangeduid als een ladder- en steigerrecht;
- een erfdienstbaarheid waarmee de eigenaars/gebruikers van het heersend erf ingeval van calamiteiten over het dienend erf kunnen komen en gaan. Onderdeel van deze regeling is dat het dienend erf niet bebouwd of begroeid mag worden, zodat een vrije doorgang daarmee gegarandeerd wordt, ook het plaatsen van opslag en andere obstakels is niet toegestaan en de eigenaar van het dienend erf dient zich daarvan te onthouden.

Partijen zijn met elkaar overeengekomen, respectievelijk komen dit thans met elkaar overeen als volgt:

Verkoper (Ontwikkelaar) komt thans in eigendom toe het perceel kadastraal bekend gemeente Sliedrecht, sectie K nummer * (*thans 3881) *alsmede het perceeltje kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K nummer * gelegen achter Baanhoek nummer 161, welk perceel zal worden overgedragen aan de eigenaar van Sliedrecht sectie K nummer 3878, en het perceeltje kadastraal bekend Sliedrecht, sectie K nummer * gelegen achter nummer 163 welk perceel zal worden overgedragen aan de huidige eigenaar van het perceel Sliedrecht sectie K nummer 983, welk eerstgenoemd perceel bestemd zal worden als een mandelige zaak en in mede-eigendom zal worden overgedragen aan kopers van appartementsrechten welke ontwikkeld worden op de percelen kadastraal bekend gemeente Sliedrecht sectie K nummers *.

Het perceel dat als eerste is genoemd in de vorige volzin hierna ook genoemd en perceel met nummer * (gelegen achter nummer 161) en perceel met nummer * (gelegen achter nummer 165): dienend erf.

De koper komt in eigendom toe: het hiervoor omschreven perceel Sliedrecht sectie K nummer * alsmede het perceel Sliedrecht sectie K nummer **984**, deze percelen hierna genoemd heersend erf.

Er zal een erfdienstbaarheid van weg worden gevestigd en wel zodanig dat de eigenaar het heersend erf via het dienende erf kan verlaten en bereiken om te komen van en te gaan naar de openbare weg via het dienende erf om daar te voet of met een aan de hand gevoerd rijwiel met uitstaande motor (geen auto's of vrachtwagens en dergelijke) gebruik van te maken.

Overeenkomstig verklaren de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf deze erfdienstbaarheid te vestigen. Van dit recht moet op de voor het minst bezwarende wijze voor het dienend erf gebruik worden gemaakt wat onder meer inhoudt dat slechts via de kortst mogelijke route van en naar de openbare weg via het dienend erf kan worden gekomen en gegaan. ".

G. de akte houdende de ruiling/levering van welke akte een afschrift akte is ingeschreven in deel * nummer * bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, op * tweeduizend zesentwintig, waarin woordelijk staat vermeld als volgt (**Baanhoek 159**):

