



AKTE VAN ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
(conform model Opmaat)

Antonlaan Blok II te Zeist (ofwel Antonlaan 164, 172, 184 tot en met 296 (even nummers) en 312 tot en met 320 (even nummers) te Zeist)

d.d. 05-07-2013

rep.nr. 30040

Heden, vijf juli tweeduizend dertien, _____
verscheen voor mij, mr Franciscus Gerardus Bakker, notaris met plaats van _____
vestiging Zeist: _____

mevrouw mr Floortje Fenna Willemijn Sinke, werkzaam en te dezen _____
woonplaats kiezende te: 3701 BA Zeist, Woudenbergseweg 5, geboren te _____
Helmond op zes juli negentienhonderd zeventen-zeventig _____
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de stichting: **STICHTING DE SEYSTER VESTE**, statutair gevestigd te _____
Zeist en kantoorhoudende te 3704 GB Zeist, Zeisteroever 1, ingeschreven in _____
het handelsregister onder nummer 30041034, _____
en als zodanig gemelde stichting rechtsgeldig vertegenwoordigende; _____
van gemelde volmachtverlening op de verschenen persoon blijkt uit een _____
onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan deze akte (*bijlage*); _____
gemelde stichting wordt hierna genoemd: **De Seyster Veste**. _____

1 OMSCHRIJVING HOOFD APPARTEMENTSRECHT
EN HOOFDSPLITSING

De Seyster Veste is gerechtigd tot: _____
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een _____
complex woningen met toebehoren, gelegen te Zeist tussen de Jagerlaan _____
en de Middellaan, bestaande uit: _____
a. op het niveau 1: _____
bergingen, toegangspartijen en trappenhuizen; _____
b. op niveau 2: _____
flatwoningen en trappenhuizen; _____
c. op niveau 3: _____
flatwoningen en trappenhuizen; _____
d. op niveau 4: _____
flatwoningen en trappenhuizen; _____
e. op niveau 5: _____
flatwoningen en trappenhuizen; _____
f. op niveau 6: _____
flatwoningen en trappenhuizen; _____
kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H complexaanduiding 4461-A, _____
appartementsindex 2, uitmakende het vijfduizend tweehonderd _____
acht/achtduizend vierhonderdzestigste (5208/8460) aandeel in de _____
gemeenschap, bestaande uit de opstallen gelegen tussen de Jagerlaan en _____
de Middellaan te Zeist, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten _____
kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H nummer 4450, groot _____
zevenentwintig are en vijftig centiare (27.50 a), _____



welk appartementsrecht door De Seyster Veste in eigendom is verkregen door de inschrijving in register hypotheek nummer 4 bij de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland, in de voormalige bewaring Utrecht, op negentien juli negentienhonderd achtentachtig in deel 5917 nummer 12, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek, zoals deze artikelen van toepassing waren vóór één januari negentienhonderd tweeënnegentig, op achttien juli negentienhonderd achtentachtig verleden voor mr W.H.M. Fransen, destijds notaris te Zeist.

Het voormelde appartementsrecht is ontstaan bij akte van splitsing in appartementsrechten op achttien juli negentienhonderd achtentachtig verleden voor voormelde notaris Fransen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheek nummer 4 bij de dienst van het kadaster en de openbare registers in Nederland, in de voormalige bewaring Utrecht, op negentien juli negentienhonderd achtentachtig in deel 5917 nummer 10.

2. VOORGENOMEN ONDERSPLITSING VAN HET HOOFDAPPARTEMENTSRECHT EN OMSCHRIJVING VAN DE ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN SPLITSINGSTEKENING

In de hiervoor genoemde akte van (hoofd)splitsing is geen verbod tot ondersplitsing van het (hoofd)appartementsrecht in appartementsrechten opgenomen, zodat De Seyster Veste als eigenaar van het (hoofd)appartementsrecht daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is.

De Seyster Veste wenst over te gaan tot ondersplitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit vier (4) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht (*bijlage*). Op die tekening zijn met de cijfers 24 tot en met 87 de gedeelten van de ruimten aangegeven, waarvan het hoofdappartementsrecht de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik omvat, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan de bevoegdheid tot dat uitsluitend gebruik in de bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen.

De Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers heeft op één juli tweeduizend dertien voormelde tekening goedgekeurd, welke tekening is gedeponeerd onder nummer: 20130626000191.

De complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken appartementsrecht blijft: 4461-A.



3. SPLITSINGSVERGUNNING

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onherroepelijk geworden vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aan deze akte gehecht (*bijlage*).

4. OMSCHRIJVING ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN

Het hoofdappartementsrecht zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Antonlaan 214, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 24, uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een complex woningen met toebehoren, gelegen te Zeist tussen de Jagerlaan en de Middellaan, bestaande uit:
 - a. op het niveau 1: bergingen, toegangspartijen en trappenhuizen;
 - b. op niveau 2: flatwoningen en trappenhuizen;
 - c. op niveau 3: flatwoningen en trappenhuizen;
 - d. op niveau 4: flatwoningen en trappenhuizen;
 - e. op niveau 5: flatwoningen en trappenhuizen;
 - f. op niveau 6: flatwoningen en trappenhuizen;kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 2, uitmakende het vijfduizend tweehonderd acht/achtduizend vierhonderd zestigste (5208/8460) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit de opstallen gelegen tussen de Jagerlaan en de Middellaan te Zeist, ten tijde van de (hoofd)splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H nummer 4450, groot zevenentwintig are en vijftig centiare (27.50 a),
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk bekend als Antonlaan 216, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 25, uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk



- bekend als Antonlaan 226, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 26, — uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd — negentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; —
4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 228, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 27, — uitmakende het eenhonderd/vijfduizend tweehonderd — negentachtigste (100/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; —
 5. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 238, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 28, — uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd — negentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; —
 6. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 240, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 29, — uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd — negentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; —
 7. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 250, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 30, — uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd — negentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; —
 8. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 252, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 31, — uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd — negentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; —
 9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 262, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 32, —



- uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd _____
negenentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____
gemeenschap; _____
10. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____
bekend als Antonlaan 264, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 33, _____
uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd _____
negenentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____
gemeenschap; _____
 11. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____
bekend als Antonlaan 274, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente-
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 34, _____
uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd _____
negenentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____
gemeenschap; _____
 12. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____
bekend als Antonlaan 276, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente-
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 35, _____
uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd _____
negenentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____
gemeenschap; _____
 13. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____
bekend als Antonlaan 286, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 36, _____
uitmakende het eenhonderd een/vijfduizend tweehonderd _____
negenentachtigste (101/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____
gemeenschap; _____
 14. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de eerste etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____
bekend als Antonlaan 288, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 37, _____
uitmakende het eenhonderd twee/vijfduizend tweehonderd _____
negenentachtigste (102/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____
gemeenschap; _____
 15. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____
woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____
bekend als Antonlaan 164, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente-
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 38, _____
uitmakende het eenhonderd tien/vijfduizend tweehonderd _____
negenentachtigste (110/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____



- gemeenschap; _____
16. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 218, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente – Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 39, _____ uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd _____ negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____ gemeenschap; _____
 17. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 220, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 40, _____ uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd _____ negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____ gemeenschap; _____
 18. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 230, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 41, _____ uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd _____ negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____ gemeenschap; _____
 19. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 232, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 42, _____ uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd _____ negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____ gemeenschap; _____
 20. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 242, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 43, _____ uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd _____ negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____ gemeenschap; _____
 21. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 244, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 44, _____ uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd _____ negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____ gemeenschap; _____
 22. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____



- woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 254, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente – Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 45, — uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd — negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; _____
23. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 256, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente – Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 46, — uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd — negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; _____
24. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 266, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente – Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 47, — uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd — negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; _____
25. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 268, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente – Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 48, — uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd — negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; _____
26. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 278, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente – Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 49, — uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd — negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; _____
27. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 280, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente – Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 50, — uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd — negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde — gemeenschap; _____
28. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk – bekend als Antonlaan 290, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente



- Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 51, —
uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd —
negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde —
gemeenschap; —
29. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de —
woning op de tweede etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 292, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 52, —
uitmakende het eenentachtig/vijfduizend tweehonderd —
negenentachtigste (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde —
gemeenschap; —
30. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de —
woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 172, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente —
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 53, —
uitmakende het eenhonderd tien/vijfduizend tweehonderd —
negenentachtigste (110/5289) onverdeeld aandeel in voormelde —
gemeenschap; —
31. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de —
woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 222, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 54, —
uitmakende drieëntachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste —
(83/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
32. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de —
woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 224, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 55, —
uitmakende eenentachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste —
(81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
33. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de —
woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 234, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 56, —
uitmakende drieëntachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste —
(83/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
34. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de —
woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 236, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 57, —
uitmakende eenentachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste —
(81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
35. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de —
woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —



- bekend als Antonlaan 246, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 58, — uitmakende drieëntachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (83/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
36. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 248, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 59, — uitmakende eenentachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
37. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 258, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 60, — uitmakende drieëntachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (83/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
38. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 260, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 61, — uitmakende eenentachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
39. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 270, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 62, — uitmakende drieëntachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (83/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
40. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 272, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 63, — uitmakende eenentachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
41. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 282, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 64, — uitmakende drieëntachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (83/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
42. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 284, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 65, —



- uitmakende eenentachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste – (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
43. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____ bekend als Antonlaan 294, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 66, _____ uitmakende eenentachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste – (81/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
44. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de derde etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____ bekend als Antonlaan 296, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 67, _____ uitmakende tweeëntachtig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste (82/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
45. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de vierde etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____ bekend als Antonlaan 184, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 68, _____ uitmakende zevenenzestig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste (67/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
46. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de vierde etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____ bekend als Antonlaan 186, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 69, _____ uitmakende zevenenzestig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste (67/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
47. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de vierde etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____ bekend als Antonlaan 188, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 70, _____ uitmakende zevenenzestig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste (67/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
48. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de vierde etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____ bekend als Antonlaan 194, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 71, _____ uitmakende tweeënzeventig/vijfduizend tweehonderd _____ negenentachtigste (72/5289) onverdeeld aandeel in voormelde _____ gemeenschap; _____
49. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de _____ woning op de vierde etage en berging op de begane grond, plaatselijk _____ bekend als Antonlaan 196, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 72, _____ uitmakende tweeënzeventig/vijfduizend tweehonderd _____



- negenentachtigste (72/5289) onverdeeld aandeel in voormelde ———
gemeenschap; —————
50. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de ———
woning op de vierde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 198, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente—
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 73, ———
uitmakende tweeënzeventig/vijfduizend tweehonderd —————
negenentachtigste (72/5289) onverdeeld aandeel in voormelde ———
gemeenschap; —————
51. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de ———
woning op de vierde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 200, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 74, ———
uitmakende tweeënzeventig/vijfduizend tweehonderd —————
negenentachtigste (72/5289) onverdeeld aandeel in voormelde ———
gemeenschap; —————
52. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de ———
woning op de vierde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 202, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 75, ———
uitmakende zevenenzestig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste
(67/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —————
53. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de ———
woning op de vierde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 204, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 76, ———
uitmakende zevenenzestig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste
(67/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —————
54. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de ———
woning op de vierde etage, plaatselijk bekend als Antonlaan 210, 3701 —
VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, —————
complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 77, —————
uitmakende zeventig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste ———
(70/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —————
55. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de ———
woning op de vierde etage, plaatselijk bekend als Antonlaan 212, 3701 —
VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, —————
complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 78, —————
uitmakende zeventig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste ———
(70/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —————
56. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de ———
woning op de vierde etage, plaatselijk bekend als Antonlaan 320, 3701 —
VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, —————
complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 79, —————



- uitmakende vijfenzestig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (65/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
57. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de vierde etage, plaatselijk bekend als Antonlaan 318, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, _____ complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 80, _____ uitmakende vijfenzestig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (65/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
58. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de vierde etage, plaatselijk bekend als Antonlaan 316, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, _____ complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 81, _____ uitmakende vijfenzestig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (65/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
59. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de vierde etage, plaatselijk bekend als Antonlaan 314, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie H, _____ complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 82, _____ uitmakende vijfenzestig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste — (65/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
60. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de vierde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 312, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente — Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 83, — uitmakende zevenenzestig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste (67/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
61. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de vijfde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 190, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente — Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 84, — uitmakende eenenzeventig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste (71/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
62. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de vijfde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 192, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente — Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 85, — uitmakende eenenzeventig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste (71/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____
63. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de — woning op de vijfde etage en berging op de begane grond, plaatselijk — bekend als Antonlaan 206, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente — Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 86, — uitmakende eenenzeventig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste (71/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; _____



64. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de —
woning op de vijfde etage en berging op de begane grond, plaatselijk —
bekend als Antonlaan 208, 3701 VG Zeist, kadastraal bekend gemeente —
Zeist, sectie H, complexaanduiding 4461-A, appartementsindex 87, —
uitmakende eenenzeventig/vijfduizend tweehonderd negenentachtigste —
(71/5289) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap; —
welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen —
toehoren aan De Seyster Veste. —

5. ONDERBOUWING VAN GRONDSLAG BREUKDELEN —

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld op basis van de onderlinge —
verhouding van de oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde —
gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht —
(*bijlage*). —

**6. ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, —
VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING —
VAN EIGENAARS** —

De Seyster Veste: —

- gaat hierbij over tot voormelde ondersplitsing in appartementsrechten —
in onderappartementsrechten; —
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld; —
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, —
lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en —
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van —
het Burgerlijk Wetboek als volgt: —

op deze ondersplitsing zijn van toepassing de bepalingen van het —
modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten zoals —
vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. —

De akte, houdende het modelreglement is bij afschrift ingeschreven in het —
register 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te —
Utrecht op zestien mei tweeduizend zes in deel 13481 nummer 40. —

Bedoeld modelreglement is aangevuld/gewijzigd doordat op de —
onderhavige ondersplitsing onder meer bepalingen die samenhangen met —
Koopgarant door De Seyster Veste van toepassing zijn verklaard. —

De navolgende artikel zijn aangepast/gewijzigd: —

- artikel 1; —
- artikel 8 lid 1 en 2; —
- artikel 8 lid 5 toegevoegd; —
- artikel 9 lid 1; —
- artikel 10 geheel gewijzigd; —
- artikel 10 lid 5 tot en met 7 toegevoegd; —
- artikel 15 lid 1; —
- artikel 24a toegevoegd; —
- artikel 25 lid 1; —
- artikel 28 lid 1 en 3; —



- artikel 28 lid 7 toegevoegd; _____
 - artikel 35 lid 1 tot en met 6; _____
 - artikel 35 lid 8 tot en met 11 toegevoegd; _____
 - artikel 36 lid 3 toegevoegd; _____
 - artikel 39 lid 7; _____
 - artikel 39 lid 10 en 11 toegevoegd; _____
 - artikel 42 lid 1, 2 en 3; _____
 - artikel 43 lid 3; _____
 - artikel 45 lid 5 en 8; _____
 - artikel 47 lid 2; _____
 - artikel 52 lid 5; _____
 - artikel 53 lid 1 tot en met 7; _____
 - artikel 53 lid 11 toegevoegd; _____
 - artikel 55; _____
 - artikel 64; _____
 - artikel 65 en 66 toegevoegd, _____
- terwijl Annex 1 van het modelreglement niet van toepassing is. _____
Bedoeld modelreglement wordt voor deze ondersplitsing zodanig _____
gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op deze splitsing
van toepassing zijnde reglement luidt als volgt: _____

7. REGLEMENT

INLEIDING

De onderhavige (onder)splitsing in appartementsrechten geschiedt door een stichting die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is.

Vanuit haar doelstelling wenst bedoelde stichting in het reglement een aantal specifieke bepalingen op te nemen die tot doel hebben het bevorderen van het onderhoud van het gebouw en van de leefbaarheid in het complex/hoofdappartementsrecht en de woonomgeving.

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder: _____

- a. "akte": de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; _____
- b. "akte van hoofdsplitsing": de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; _____
- c. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig _____



- beheer; _____
- d. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; _____
- e. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging; _____
- f. "eigenaar": de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk _____ (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het _____ desbetreffende artikel anders blijkt; _____
- g. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn betrokken; _____
- h. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- i. "gemeenschap": het in de ondersplitsing betrokken _____ hoofdappartementsrecht; _____
- j. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- k. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j; _____
- l. "grond": (het recht op) de grond die in de ondersplitsing is betrokken; _____
- m. "hoofdappartementsrecht": het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten; _____
- n. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan; _____
- o. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing; _____
- p. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement; _____
- q. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting; _____
- r. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; _____
- s. "ondersplitsing": de bij de akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek; _____
- t. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- u. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in _____



- artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- v. "reglement": het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars; _____
- w. "reglement van de hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement; _____
- x. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; _____
- y. "vereniging": de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- z. "vergadering": de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; _____
- za. "vergadering van de hoofdsplitsing": de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing; _____
- zb. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering. _____
- aa. "de woningcorporatie":** _____
- **Stichting De Seyster Veste gevestigd te Zeist; deze is een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is; ofwel:** _____
 - **een andere, door gemelde stichting met inachtneming van artikel 64 in haar plaats te stellen rechtspersoon;** _____
- Tot de doelstelling van de woningcorporatie behoort het bieden van een goed woon- en leefklimaat aan zowel huurders als kopers van haar woningen en het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken.** _____
- Vanuit haar hiervoor omschreven doelstelling en haar met kopers gedeelde belang om de waarde van woningen te behouden streeft de woningcorporatie naar een goede beheersituatie van het gebouw/hoofdappartementsrecht.** _____
- Voorts stelt de woningcorporatie zich binnen de vereniging tot doel de leefbaarheid – zoals omschreven in artikel 24a – in het gebouw/hoofdappartementsrecht en de woonomgeving te bevorderen.** _____
- ab. "planmatig onderhoud": volgens een vooraf vastgesteld plan uit te voeren onderhoud dat er op is gericht dat de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw/hoofdappartementsrecht een goede bouwkundige staat en bouwtechnische kwaliteit behouden.** _____

Artikel 2 _____

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van _____



redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.

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

Artikel 3

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

Artikel 4

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

Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en



gebruikers (ook die van de hoofdsplitsing), is iedere eigenaar en gebruiker ———
verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te —
nemen. —————

Artikel 6 —————

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

Artikel 7 —————

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

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

Artikel 8 —————

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd **tot het aandeel als ———
vermeld bij de omschrijving van zijn appartementsrecht.** ———
**De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van
de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik —
bestemde gedeelten, blijkens een aan deze akte gehechte ———
berekening (bijlage).** —————
2.
 - a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen ———
gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en
zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en—
kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. —————
 - b. Administratiekosten —————
**In afwijking van het in dit lid 2 sub a bepaalde worden alle ———
gemeenschappelijke administratiekosten voor gelijke ———
gedeelten toegerekend aan de appartementsrechten. De ———
vergadering kan anders beslissen.** —————
**Het bestuur is bevoegd om de door het bestuur in rekening te
brengen administratiekosten ten laste te brengen van hetzij —
de vereniging hetzij de afzonderlijke eigenaars.** —————
 - c. Lift en liftinstallatie —————



In afwijking van het in dit lid 2 sub a bepaalde komen de onderhoud- en reparatiekosten en overige kosten met betrekking tot de liftschacht en de lift voor rekening van de appartementseigenaren van de appartementen met indeces 38, 53, 68 tot en met 87. Deze kosten komen voor rekening van gemelde appartementseigenaren overeenkomstig de breukdelen, waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de desbetreffende eigenaars overeenkomstig het in lid 2 sub a bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars komen, en de noemer gelijk is aan de som van de tellers.

d. Overige kosten

Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, kan de vergadering, in afwijking van het in dit lid 2 sub a bepaalde, beslissen of deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening worden gebracht.

3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.

5. Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan.

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

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het



- optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke —
eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; —
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het —
reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de —
vergadering is besloten; —
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is —
opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; —
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie —
betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, —
de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende —
kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van —
toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het —
warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet —
afzonderlijk worden aangeslagen; —
- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet —
afzonderlijk worden aangeslagen; —
- j. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de —
hoofdsplitsing; —
- k. de kosten voor het opstellen van de meerjaren prognoses —
voor onderhoud en kwaliteit van het —
hoofdappartementsrecht; —**
- l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de —
gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden —
en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de —
vergadering van de hoofdsplitsing; —
- alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het —
reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de —
eigenaars komen. —
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten —
en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke —
eigenaars als zodanig toekomstende baten, alsmede baten toekomstende aan —
de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41. —

Artikel 10

- 1. De vereniging is verplicht de gemeenschappelijke gedeelten en —
de gemeenschappelijke zaken te onderhouden en in goede staat —
te houden en zonodig tijdig te vernieuwen. —
Voor het behoud van een goede onderhoudstoestand van de —
opstallen zijn de navolgende bepalingen van kracht. —**
- 2.** Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten —
die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het zesde lid en ter —
voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal —
geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de —
vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 —
vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. —



3. Het bestuur laat door een ter zake deskundige de nodige inspecties aan het hoofdappartementsrecht verrichten teneinde de kwaliteit en onderhoudstoestand van het hoofdappartementsrecht vast te stellen.
4. Het bestuur laat ten minste eenmaal per vijf (5) jaar door een ter zake deskundige een voorstel opstellen voor een onderhoudsplan met bijbehorende begroting voor een periode van ten minste vijftien (15) jaar met betrekking tot de kwaliteit en het planmatig onderhoud van het hoofdappartementsrecht. Dit onderhoudsplan moet afgestemd zijn op het onderhoudsplan van de hoofdvereniging.
5. Het bestuur legt bedoeld voorstel voor een onderhoudsplan en begroting ter beoordeling voor aan de vergadering.
6. De vergadering stelt het onderhoudsplan en de bijbehorende begroting vast naar eigen beleidsinzichten met dien verstande dat het onderhoudsplan ten minste voorziet in een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het hoofdappartementsrecht en de begroting voorziet in voldoende reservering om het onderhoudsplan uit te voeren. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over wat moet worden verstaan onder een goede kwaliteit en onderhoudsstaat van het hoofdappartementsrecht, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk deskundige. Evenbedoelde deskundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en - bij gebreke van overeenstemming - door de kantonrechter van de rechtbank te Utrecht.
7. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
De in de vorige zin bedoelde machtiging is niet vereist indien over de gelden wordt beschikt krachtens een reeds eerder genomen besluit danwel deze beschikking in overeenstemming is met de begroting.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.



- Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting _____
krachtens het reglement van de hoofdsplitsing. _____
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
 3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

Artikel 12

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



tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening —
aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. —

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan —
de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het —
bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder
dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, —
van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op —
basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk —
Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de —
vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag
te matigen. —
Artikel 41 is niet van toepassing. —
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes
maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft
voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de —
onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de —
maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en —
onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op —
eerstgenoemde. —
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van —
rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door
die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, —
aan de vereniging te vergoeden. —

Artikel 14

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

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van het reglement van de —
hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een —
aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en —
ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor —
de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor
de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te —
besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen —
de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien het een —



- aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij _____
dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de _____
hoofdvereniging is aangegaan. _____
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. —
Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de —
herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het —
gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek _____
gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. _____
 3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name
van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover —
het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, —
slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. _____
 4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de _____
verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid —
uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één _____
procent van de verzekerde waarde van het in de ondersplitsing betrokken —
gedeelte van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de —
financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de _____
vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name —
van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor—
de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel
of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het _____
Burgerlijk Wetboek. _____
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, —
indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim —
welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of _____
gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de —
schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van —
de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. _____
 5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als
bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clause bevatten: —
*"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in —
appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. —
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de —
verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van —
ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou —
hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. _____
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij —
voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in
de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de _____
desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug —
te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het —
Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in —
plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. _____*



Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd—vijfenvestig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te —bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door—het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.—Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de —maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwet". —

6. In geval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging besloten —wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en —met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het —Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van —het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan —deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts —zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het —desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. —
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of —herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is —bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die —voor de schade aansprakelijk is. —
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het —geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 —van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een —aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de —vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk—in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de —verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de —desbetreffende eigenaar. —
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de —verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de —desbetreffende eigenaar. —

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

Artikel 16 —

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

Artikel 17 —

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken —worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig en vallende onder het —hoofdappartementsrecht:—
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het —geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de —gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de —



- daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de _____
dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de _____
vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de _____
wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten _____
of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé _____
gedeelte(n) of tussen privé gedeelten; _____
- b. het hek- en traliwerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de _____
borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de _____
trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de _____
fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de _____
energievoorzieningen, de liftmachines, de _____
(stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover _____
geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de _____
vuilcontainers; _____
- c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en _____
de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de _____
plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover _____
aanwezig binnen een privé gedeelte; _____
- d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de _____
deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen _____
schuifpuien met schuifdeuren) 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 gedeelten of tussen (een) _____
gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij
een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk; _____
- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke _____
gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken; _____
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en _____
overige werken, van: _____
- de lift(en); _____
- de hydrofoor/-foren; _____
- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming _____
en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, _____
radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover _____
geen eigendom van derden); _____
- de luchtbehandeling en de ventilatie; _____
- de rook- en branddetectie en de brandbestrijding; _____
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; _____
- de algemene beveiliging; _____
- de gemeenschappelijke verlichting; _____
die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de _____
eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één _____
privé gedeelte; _____
- g. de leidingen voor: _____



- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videfoon, naamkaarthouders) 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.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

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

Artikel 19

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

Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt.

Artikel 20



1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering



- of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. _____
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. _____
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. _____
- Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, **dient** het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. _____
- Het bestuur **kan** nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. _____
- De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde. _____
3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, **kan** het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging. _____



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

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

Artikel 24a

In afwijking van het in dit reglement bepaalde omtrent de bevoegdheden van de vergadering, het bestuur en de eigenaars/gebruikers geldt met betrekking tot de leefbaarheid van het hoofdappartementsrecht het volgende.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt in dit verband verstaan het gebruiken en beheren van woningen, gemeenschappelijke gedeelten/zaken en woonomgeving zodanig dat overlast, criminaliteit en verpaupering worden voorkomen dan wel beperkt.

Leefbaarheidswaarborg

De vereniging heeft tot taak de leefbaarheid van het hoofdappartementsrecht te handhaven en zal daartoe de nodige maatregelen nemen.

Bedoelde maatregelen kunnen onder meer bestaan uit:

- het doen schoonmaken van algemene ruimten en woonomgeving;
- het doen verwijderen van vuil en van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd;
- het aanstellen van een huismeester of buurtmeester.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. De bestemming is voor elk van de privé gedeelten: woning - indien van toepassing: met berging - voor privé doeleinden.

Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van **deze** bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de eigenaars en/of gebruikers.

2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering



geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.

Bij het leggen of vervangen van tegels op balkons, loggia's en/of dakterrassen moeten de tegels op noppen en/of tegel dragers worden aangebracht.

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.

Indien de betreffende eigenaar niet bereikt kan worden, wordt in geval van spoedeisende calamiteiten zijn toestemming op grond van dit reglement desondanks te zijn verkregen. Het bestuur zal de eigenaar zo spoedig mogelijk van het betreden van het appartement op de hoogte stellen en alle maatregelen nemen om eventuele schade zoveel mogelijk te beperken.



4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15 of van artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. **Ontstoppingen van leidingen in het privé gedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.**

Artikel 29

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

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden



gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, 27 en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging. Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

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

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

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.
4. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

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

Artikel 35



1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden _____ gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor _____ zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de _____ bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, _____ alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het _____ Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. _____
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan _____ indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de _____ overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven. _____
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of _____ uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als **de** _____ **eigenaar** een exemplaar. **Op verzoek van het bestuur stelt de** _____ **eigenaar een kopie van bedoelde verklaring aan het bestuur** _____ **beschikbaar.** _____
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te _____ hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden _____ genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en _____ bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en _____ billijkheid. _____
Iedere eigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij _____ **bereid is een hiervoor bedoeld besluit of bepaling na te leven. Is** _____ **de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan** _____ **kan de kantonrechter van Utrecht, op verzoek van iedere** _____ **eigenaar beslissen of het besluit of de bepaling ten aanzien van** _____ **de gebruiker komt te gelden.** _____
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel **is tevens van** _____ **toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de** _____ **splitsing, tenzij hierdoor de voor de gebruiker bestaande** _____ **bepalingen en regels aanmerkelijk worden verzwaaard.** _____
5. **De eigenaar** zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele _____ **door de vergadering vastgestelde regels betreffende het gebruik** _____ **van de gemeenschappelijke gedeelten**, op de hoogte stellen. _____
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, **behoudt de eigenaar zijn stemrecht in de vergadering en** blijft de _____ eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement _____ voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé _____ gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan _____ het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, _____



- onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. _____
7. Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplitsing. _____
- 8. Het bepaalde in de eerste drie leden en lid 5 van dit artikel 35 is niet van toepassing ten aanzien van de woningcorporatie en de gebruikers van privé gedeelten die aan die woningcorporatie toebehoren. Het bepaalde in de eerste drie leden en lid 5 van artikel 35 zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van een appartementsrecht, indien de eigendom van het appartementsrecht niet meer aan een woningcorporatie toebehoort.** _____
9. Een woningcorporatie is bevoegd de haar toekomende privé-gedeelten met inbegrip van het mede-gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan anderen, als huurder van een woningcorporatie, in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna bepaalde. _____
10. De woningcorporatie spant zich er jegens de andere appartementseigenaars en jegens degenen aan wie de andere appartementseigenaars enig privé-gedeelte, met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten, in gebruik heeft gegeven voor in, dat zijn gebruikers het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op de gebruikers betrekking hebben, zullen naleven. _____
De woningcorporatie spant zich er voor in aan de gebruikers bij het desbetreffende huurcontract de verplichtingen voortvloeiende uit het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek als hiervoren gemeld, op te leggen. _____
11. De inspanningsverplichtingen van de woningcorporatie, als in lid 10 hiervoor bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de woningcorporatie in strijd zou zijn met de goede trouw. _____

Artikel 36 _____

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. _____



2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de — betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per — aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat — de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst — te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde — borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, — overeenkomende met de geschatte maandelijksse huurwaarde van het — desbetreffende privé gedeelte. —
3. **Indien en voorzover de woningcorporatie eigenaar is van één of — meer appartementsrechten, is het in dit artikel bepaalde niet van — toepassing voor de gebruiker(s) van de haar toebehorende — appartementsrechten. —**

Artikel 37

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

Artikel 38

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

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: —
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de — eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt; —
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars — en/of gebruikers; —
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige — verstering van de rust in het gebouw; —



- d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; ————— kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ————— ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen ————— verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid ————— bedoelde maatregel. —————
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen ————— nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering ————— besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de ————— eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke ————— gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. —————
 3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit ————— niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping ————— van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping ————— van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de ————— gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen ————— vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. —————
 4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met ————— overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid. —————
 5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij ————— aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn ————— appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten ————— zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De ————— besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de ————— hoofdvereniging. —————
 6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet ————— eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na ————— verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de ————— rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de ————— tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders ————— bepaalt. —————
 7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de ————— vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een ————— gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet ————— aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde ————— borgtocht. —————
Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een ————— woningcorporatie en de gebruikers van privé gedeelten die aan ————— die woningcorporatie toebehoren. Het hiervoor in dit artikel ————— bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van een ————— appartementsrecht, indien de eigendom van het ————— appartementsrecht niet meer aan een woningcorporatie ————— toebehoort. —————
 8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 39 achtste lid ————— van het reglement van de hoofdsplitsing. —————



9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
- 10. Een besluit tot ontzegging van het gebruik als in lid 2 van dit artikel bedoeld laat de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar voortvloeiende uit de wet, dit reglement en (indien aanwezig) het huishoudelijk reglement onverlet.**
- 11. Indien de woningcorporatie er niet in slaagt de gebruiker van een aan haar toebehorend privé-gedeelte tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het huishoudelijk reglement, het reglement of een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek te dwingen, dient zij, wanneer de ernst van de overtreding dat rechtvaardigt, de gebruiker uit dat privé-gedeelte te verwijderen en te doen ontruimen, alsmede hem het mede-gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken te ontzeggen.**

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.



5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 41a

Overall waar in de artikelen 39 tot en met 41 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk het besluit van de hoofdvereniging.

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



I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. **Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 letter e van het Burgerlijk Wetboek.**
2. **De naam van de vereniging is: Vereniging van Eigenaars Antonlaan 164, 172, 184 tot en met 296 (even nummers) en 312 tot en met 320 (even nummers) te Zeist. De vereniging is gevestigd in Zeist, doch kan elders kantoor houden.**
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging. **In het bijzonder streeft de vereniging er daarbij naar om de kwaliteit en onderhoudstoestand van het hoofdappartementsrecht en de leefbaarheid in het hoofdappartementsrecht en de woonomgeving in goede staat te houden.**
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.

Artikel 43

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

Artikel 44

Het boekjaar is het boekjaar van de hoofdvereniging.

II. De vergadering



Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de in de hoofdsplitsing betrokken grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste **tweeëntwintig (22)** dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te



stellen. _____
Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt _____
de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars _____
van de hoofdsplitsing in. _____

**In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de _____
eerste zin van dit lid bedoelde oproepingstermijn worden _____
verkort tot ten minste acht (8) dagen. _____**

9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een _____
presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. _____
De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. _____

Artikel 46

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

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van _____
gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt _____
gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het _____
recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging _____
van dat recht anders is bepaald. _____
2. **Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen is _____
vijfduizend tweehonderd negentachtig (5.289). Het aantal _____
stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem _____
toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen _____
met de teller van de in artikel 8 lid 1 bedoelde breukdelen. _____**
3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde _____
in artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering _____
van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming _____
gebracht. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde _____
vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden _____
toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de _____
hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde _____
van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te _____
brengen. _____
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van _____
besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of _____
bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn _____
echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct _____
of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun _____
hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen _____



worden kwijtgescholden.

5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing.

Artikel 48

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

Artikel 49

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

Artikel 50

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

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

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

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

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail



daaronder begrepen. _____

Artikel 51 _____

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

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

Artikel 52 _____

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. _____
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming. _____
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid. _____
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. _____
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. _____
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. _____
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. _____
5. Besluiten door de vergadering tot: _____
 - a. **het doen van uitgaven welke niet zijn opgenomen in de laatstelijk vastgestelde begroting en een derde deel van die begroting te boven gaan;** _____
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds, **voorzover dit niet is voorzien in de vastgestelde begroting als bedoeld in artikel 11 tweede lid;** _____
 - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang **dat een derde van de laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaat;** _____
kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste _____



- twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
 7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
 8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
 9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.
 10. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
Voor de eerste maal **zal** de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in **het handelsregister**.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en



ontslagen. _____
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens _____
vervanging voorzien. _____

**De door de vergadering te benoemen beheerders moeten bij hun dienstverlening voldoen aan kwaliteitseisen die waarborgen _____
bieden voor een goed financieel, administratief en technisch _____
beheer. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening _____
bestaat over de te stellen kwaliteitseisen, kan het geschil ter _____
beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk deskundige. _____
Evenbedoelde deskundige wordt door de eigenaars in onderling -
overleg benoemd en - bij gebreke van overeenstemming - door de
kantonrechter van de rechtbank te Utrecht. _____**

4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming -
van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer
van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in -
artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer -
vaststellen. _____

**Het bestuur, dan wel – indien van toepassing – de aangewezen -
beheerder, heeft daarnaast de volgende taken: _____**

- **het inhoudelijk voorbereiden en formuleren van voorstellen -
aangaande inhoudelijke agendapunten in de vergadering; _____**
- **bemiddelen bij geschillen tussen bewoners over _____
bewonerszaken; voor zover het huurders betreft in _____
samenwerking met de eigenaar-verhuurder; _____**
- **het actief onderzoeken van problemen en zaken die door _____
bewoners gesignaleerd worden, voor zover het de fysieke _____
staat van het hoofdappartementsrecht en het algehele _____
leefklimaat betreft; _____**
- **het controleren van onderhouds- en _____
verbeteringswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke _____
delen van het hoofdappartementsrecht. _____**

5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen -
van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het _____
aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van
rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van _____
tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) of een nader door de -
vergadering vast te stellen **hoger** bedrag te boven gaande. _____
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, -
voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van _____
incassoprocedures. _____
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het -
bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien _____
verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van _____
vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de vergadering vast -



te stellen **hoger** bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de –
voorzitter. _____

7. **Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat vergadert het bestuur ten minste één maal per jaar** en voorts zo dikwijls een _____ bestuurder dat wenst. _____
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: _____
- de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt _____ tenminste vijf dagen; _____
 - in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; _____
 - het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte _____ meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid – van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de _____ tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; _____
 - in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid _____ van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet – of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; _____
 - het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders _____ schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. _____
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van _____ besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of _____ bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van _____ eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een _____ meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen – worden kwijtgescholden. _____
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. _____
11. **Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het _____ hoofdappartementsrecht en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek, tegen _____ vergoeding van de kosten, inzage te verstrekken van alle op die _____ administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, _____ registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars op de _____ hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur. _____**

Artikel 54 _____

- Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. _____
- In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige _____ eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de _____ namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking- _____ gesteld. _____
- Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de – verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het _____ bestuur bijgewerkt. _____



4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.
5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.
6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder.

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur **voor zover deze nog werking kunnen hebben op een der eigenaars of toekomstige eigenaars. De bewaartermijn voor boeken, bescheiden en andere gegevensdragers met financiële gegevens bedraagt ten minste zeven (7) jaar.**

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
3. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfde te zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.



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

Artikel 58

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



verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

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

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een



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

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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



door mediation.

R. Onder-ondersplitsing

Artikel 63

Ingeval van ondersplitsing van een (onder)appartementsrecht zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

S. Slotbepalingen

Artikel 64

1. **De in dit reglement gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voorgezet te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, op basis van tweeduizend twaalf is eenhonderd (2012 = 100).**
2. Voorzover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert laatstgenoemde akte.

Artikel 65

De woningcorporatie is bevoegd met betrekking tot haar in dit reglement omschreven rechtspositie andere rechtspersonen in haar plaats te stellen, mits deze krachtens artikel 70 van de Woningwet toegelaten zijn als instellingen die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn.

Aan een dergelijke indeplaatsstelling moeten de eigenaars, voorzover nodig, hun medewerking verlenen.

Artikel 66

De in dit reglement omschreven rechtspositie van de woningcorporatie eindigt van rechtswege, indien de woningcorporatie tot geen enkel appartementsrecht of een daarop gevestigd recht van erfpacht is gerechtigd.

Het bestuur draagt zorg voor de inschrijving van dit rechtsfeit in de daarvoor bestemde openbare registers.

BENOEMING BESTUUR



De Seyster Veste wordt bij deze benoemd tot eerste en enige bestuurder van —
voormelde vereniging van eigenaars. —

EERSTE BOEKJAAR —

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op
de datum waarop het eerstvolgende boekjaar van de hoofdvereniging aanvangt. —

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN** —

Voorts verklaarde de verschenen persoon, dat te dezen van toepassing zijn de —
bepalingen zoals woordelijk opgenomen in gemelde titel van aankomst (deel —
5917 nummer 12), woordelijk luidende als volgt: —

“Artikel 8 —

1. *De woningbouwvereniging is verplicht -wanneer de Gemeente dit nodig —
acht om zonder vergoeding te gedogen dat door of vanwege de Gemeente —
van het gekochte casu quo van de daarop te stichting opstellen gebruik —
wordt gemaakt om daarin of daaraan de voor de openbare —
(nuts)bedrijven eventueel noodzakelijke controlekasten, kabels en —
leidingen, masten ten behoeve van de openbare verlichting en —
straatnaam- en aanduidingsborden aan te brengen, te hebben en te —
onderhouden. —
Indien de Gemeente dit nodig oordeelt zullen daartoe ten laste van het —
verkochte erfdiensbaarheden of andere zakelijke rechten worden —
gevestigd. —*
2. *De Gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in lid 1, indien —
genoemde voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond —
kunnen worden aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden —
aangebracht, dat de rechthebbende in zijn eigendom casu quo gebruik van —
het gekochte niet meer beperkt zal worden dan strikt noodzakelijk is. —
De bepaling van de plaats waar de voorzieningen worden aangebracht —
geschiedt in overleg met de rechthebbende. —*

Artikel 9 —

1. *Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met deze —
overeenkomst of van nadere overeenkomsten ter uitvoering van de —
onderhavige overeenkomst tussen partijen of haar rechtverkrijgenden —
mochten ontstaan, zowel juridische als feitelijke, van welke aard die ook —
mogen zijn, ook al worden zij slechts door één der partijen als zodanig —
aangemerkt, zullen met uitsluiting van de gewonde rechter worden —
beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage —
Instituut. —*
2. *Voor zover uit deze overeenkomst het tegendeel niet blijkt, zal een geschil —
in de zin van dit artikel geacht worden ook aanwezig te zijn in alle —
gevallen waarin deze overeenkomst (of uitvoeringsovereenkomsten) —
voorziet in handelingen of besluiten, waarvoor nadere —
wilsovereenstemming tussen partijen vereist is en deze —
wilsovereenstemming niet bereikt kan worden. —*



3. De beslissing van de arbiters zal, voor zover zij betrekking heeft op publiekrechtelijke aangelegenheden, de betekenis hebben van een advies. In laatstgenoemd geval zal het bevoegde orgaan van de Gemeente, eventueel onder goedkeuring van toezichthoudende organen, ter zake een beslissing nemen. De arbiters geven in hun beslissing aan indien, en zo ja in hoeverre, deze betrekking heeft op publiekrechtelijke aangelegenheden.
4. Dit artikel laat onverlet de mogelijkheid tot het uitlokken van voorzieningen van de president van de arrondissementsrechtbank in kortgeding of tot het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Het eerder in dit artikel bepaalde is niet van toepassing op geschillen uit nadere overeenkomsten ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst, waarop een speciale geschillenregeling van toepassing is.
6. Partijen zullen ernaar streven de berechting van geschillen als hiervoor bedoeld zoveel mogelijk te voorkomen.

Artikel 10

1. De Gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van artikel 8 lid 1 van deze overeenkomst een direct opeisbare boete opleggen te harer behoeve van énhonderdduizend gulden (f 100.000,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, één en ander zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van kosten, schaden en interessen.

Artikel 11

1. Voor zover aan de in de navolgende in dit artikel vermelde bepalingen niet is voldaan en deze bepalingen ook niet anderszins zijn uitgewerkt en tenzij de Gemeente toestaat dat van het bepaalde in dit artikel wordt afgeweken, moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bij deze overeenkomst verkochte of vestiging van zakelijke genotsrechten daarop casu quo vervreemding van zulk een recht, de bepalingen van de artikelen 8, 9 en 10, alsmede de bepalingen van dit artikel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk genotsrecht in de akte van transport ten behoeve van de Gemeente worden opgelegd en door de verkoper respectievelijk door hem die het zakelijk recht vestigt ten behoeve van de Gemeente worden aangenomen.
Bij niet-inachtneming van deze bepaling verbeurt de overtreder ten behoeve van de Gemeente een door het enkele feit der niet-nakoming of overtreding zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van énhonderdduizend gulden (f 100.000,00) per geval van niet-nakoming of overtreding.
2. De in lid 1 bedoelde boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente.
Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overtreder casu quo wanprestant tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming of overtreding is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege



blijven indien in die tijd ten genoeg van de Gemeente aan het in dit artikel bepaalde is voldaan.

Artikel 12

1. enzovoorts" (Dit betreft een door tijdsbepaling vervallen beding)

Artikel 13

1. De Woningbouwvereniging staat de exploitant van de centrale antenne-inrichting in Zeist-Centrum, N.V. Centrale Antenne Systemen Exploitatie Maatschappij "Casema", toe een centrale antenne-inrichting in de woning aan te leggen, aan te sluiten en aangesloten te houden, één en ander in onderling overleg uit te voeren.

Ten behoeve van het leggen, hebben, onderhouden, vervangen casu quo vernieuwen van leidingen cum annexis voor de centrale antenne-inrichting wordt een erfdienstbaarheid gevestigd.

2. De Woningbouwvereniging en de Gemeente zijn overeengekomen dat de Woningbouwvereniging in de koop- en huurovereenkomsten met betrekking tot de woningen geen bepalingen zal opnemen op grond waarvan aan de kopers en de huurders kosten in rekening zouden kunnen worden gebracht voor de aansluiting op de centrale antenne-inrichting en/of levering van signalen anders dan krachtens een door de kopers of de huurders gesloten abonnement.

Artikel 14

a. Bij elke vervreemding van de bij deze akte verkochte appartementsrechten moeten de bedingen genoemd onder de artikelen 12 tot en met 13, alsmede dit beding, aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een door het enkele feit van de overtreding aan de Gemeente verschuldigde boete van vijftienzeventigduizend gulden (f 75.000,00) per geval van niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en onverminderd het recht nakoming te vorderen.

b. De onder a bedoelde boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overtreder ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoeg van burgemeester en wethouders aan het in dit artikel bepaalde is voldaan."

SLOT

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

De comparant is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hem opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de comparant en mij, notaris, ondertekend,

VOLMACHT

De ondergetekende:

de heer Gijsbert Roelof ROOLVINK, geboren te Hilversum op zeven oktober negentienhonderd eenenvijftig, wonende te 3512 VV Utrecht, Begijnekade 10, geïdentificeerd aan de hand van rijbewijs nummer 4793142407, afgegeven te Utrecht op elf december tweeduizend acht te dezen handelend:

- a. voor zich, in zijn hoedanigheid van bestuurder van de stichting: **STICHTING DE SEYSTER VESTE**, statutair gevestigd te Zeist en kantoorhoudende te 3704 GB Zeist, Zeisteroever 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30041034, en
- b. als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Robertus Wilhelmus Johannes WASSENBERG, geboren te Haarlem op twintig januari negentienhonderd zestig, wonende te 3971 HP Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, Welgelegenlaan 50, geïdentificeerd aan de hand van Nederlands paspoort nummer NV7L2BDK6, afgegeven te Utrechtse Heuvelrug op zestien mei tweeduizend elf,
die bij het geven van de volmacht handelde als bestuurder van voormelde stichting,

waarbij de heer G.R. Roolvink en de heer R.W.J. Wassenberg gezamenlijk bevoegd zijn voormelde stichting te vertegenwoordigen,

verklaart hiermee volmacht te geven aan:

ieder van de medewerkers van het kantoor Van Rhijn notarissen te Zeist;

om namens Stichting De Seyster Veste te compareren bij:

1. **de akte van splitsing in appartementsrechten (bergingen gelegen nabij Antonlaan Blok I te Zeist);**
2. **de akte van ondersplitsing in appartementsrechten (Antonlaan Blok I te Zeist); en**
3. **de akte van ondersplitsing in appartementsrechten (Antonlaan Blok II te Zeist),**

één en ander overeenkomstig de concepten opgesteld door het kantoor Van Rhijn notarissen te Zeist, waarvan kopieën aan deze volmacht zijn gehecht,

alsmede om te dier zake te doen al hetgeen de gevolmachtigde nuttig, nodig of wenselijk acht.


FB/FS/2012.0899.01

27.06.2013

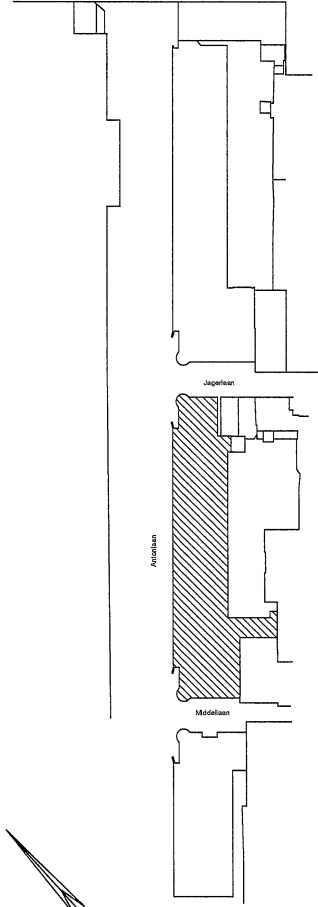
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van
 het appartementsrecht: Zeist H 4461 A2
 Grondperceel: Zeist H 4450.

Aangevraagd en gewaarmerkt dd:
 De notaris,

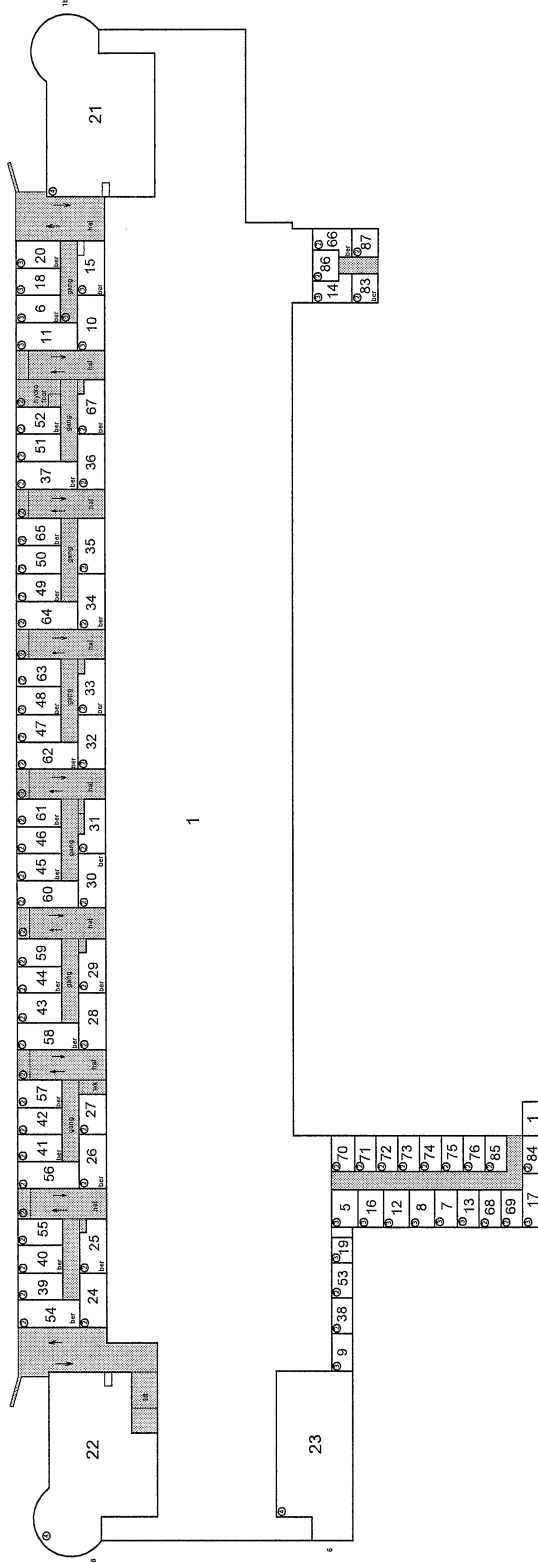
Schaal 1 : 200

 = Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 4 bladen
 Blad 1



— Situatie 1: 1000, Zeist H 4450.



begane grond



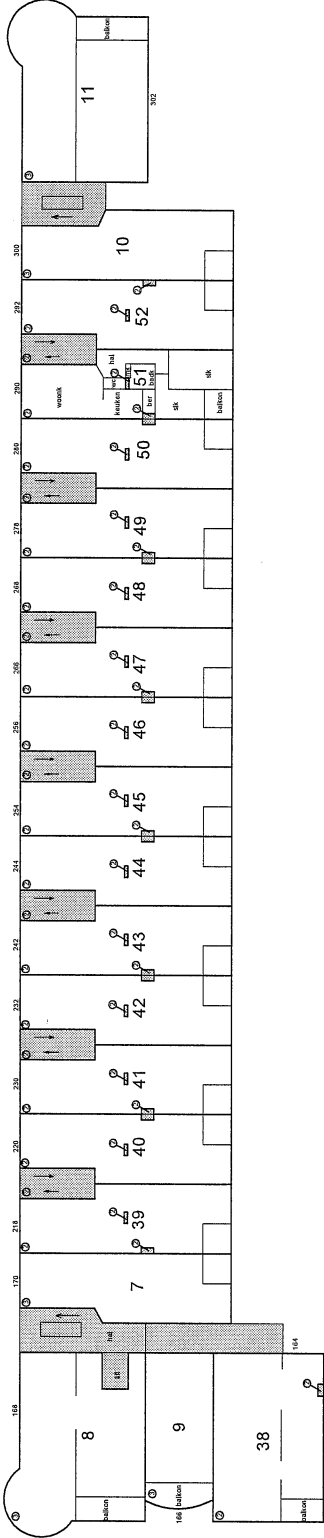
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van
het appartementsrecht: Zeist H 4461 A2
Grondperceel: Zeist H 4450.

Aangevraagd en gewaarmerkt dd:
De notaris,

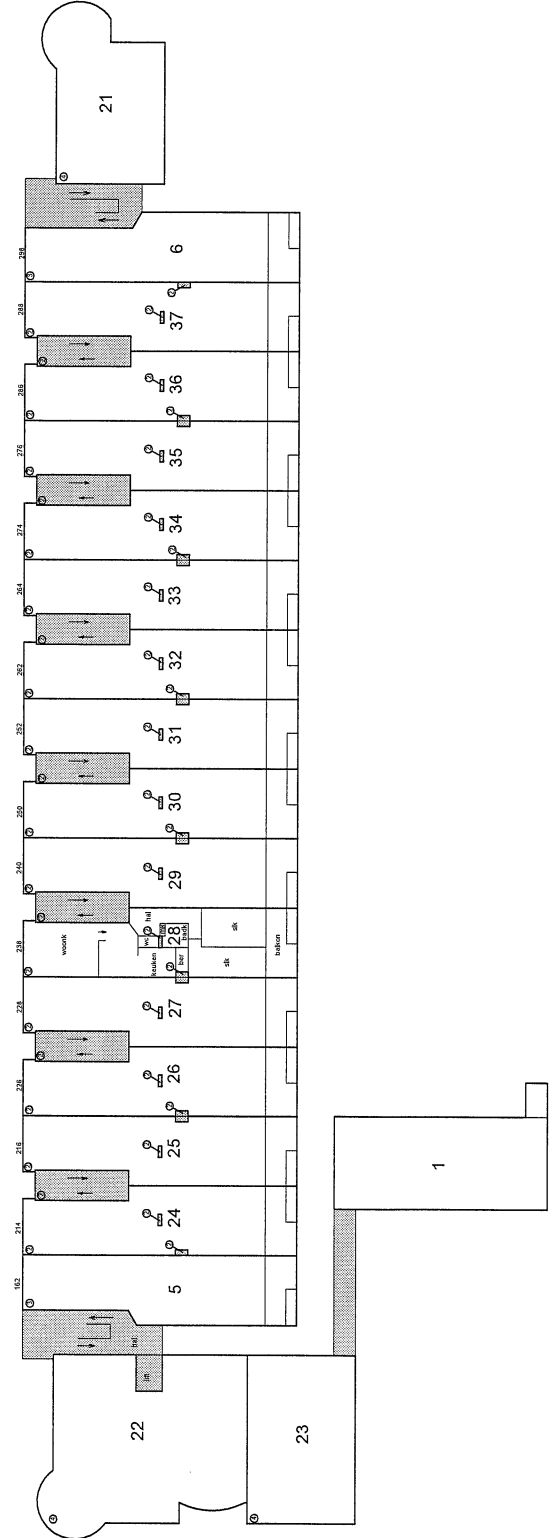
Schaal 1 : 200

Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 4 bladen
Blad 2



2e etage



1e etage




Antonlaan Blok 2

concept 6 september 2012

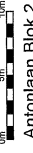
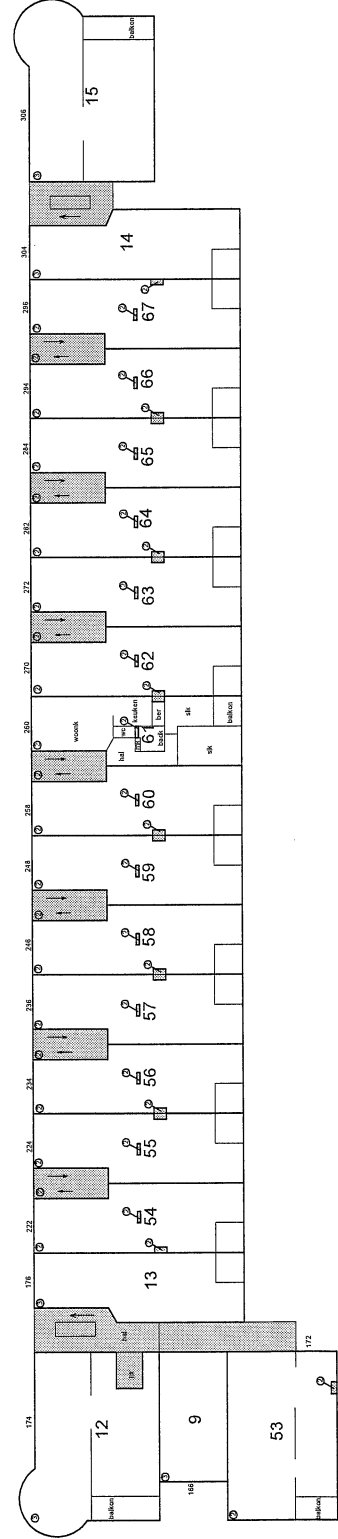
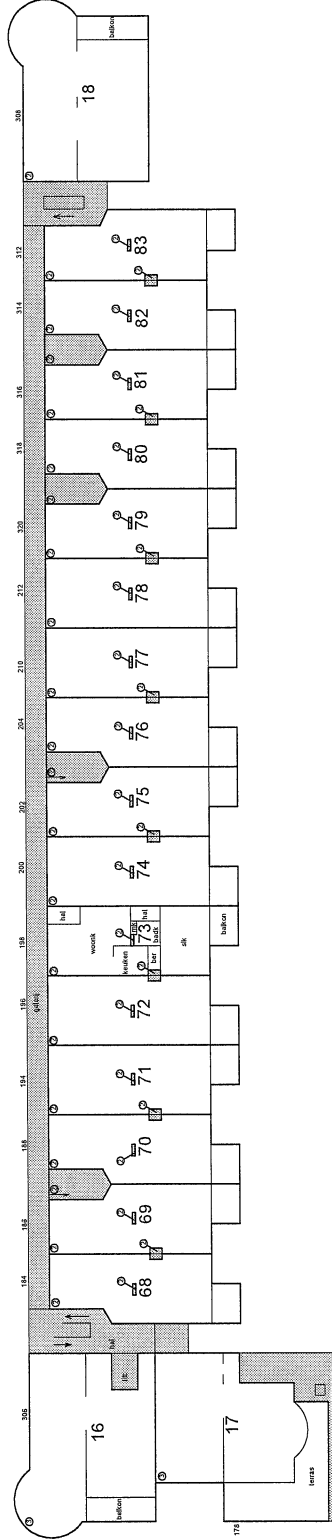
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van
het appartementsrecht: Zeist H 4461 A2
Grondperceel: Zeist H 4450.

Aangevraagd en gewaarmerkt dd:
De notaris,

Schaal 1 : 200

 = Gemeenschappelijk


Tekening bestaat uit 4 bladen
Blad 3



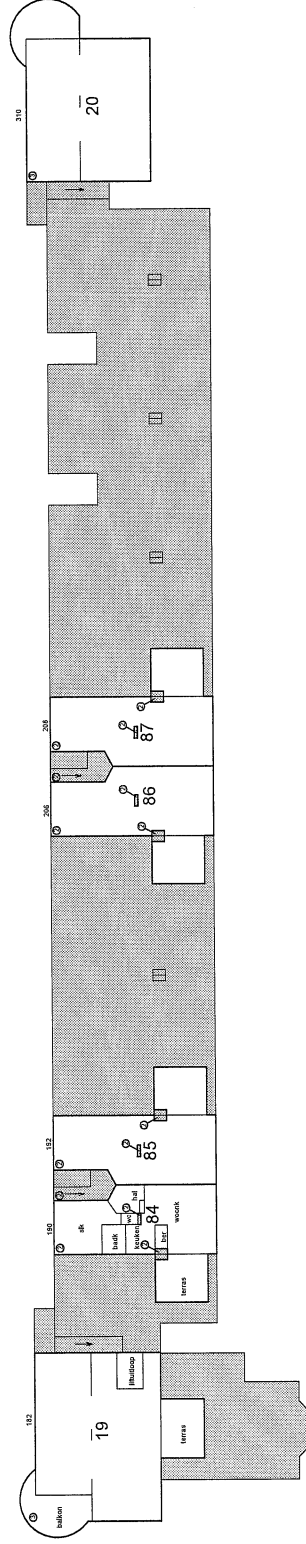
Voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten van
het appartementsrecht: Zeist H 4461 A2
Grondperceel: Zeist H 4450.

Aangevraagd en gewaarmerkt dd:
De notaris,

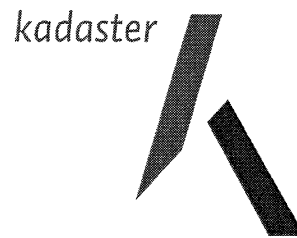
Schaal 1 : 200

 = Gemeenschappelijk

Tekening bestaat uit 4 bladen
Blad 4



5e etage



Onderwerp
Verzoek tot in depotname stuk

Uw kenmerk
2012 0899 - Zeist Antonlaan Blok 2 onder

Aan
Van Rhijn Notarissen
ZEIST

Geachte relatie,

Op 01-07-2013 om 11.22 uur is in depot genomen het volgende depotstuk: 20130626000191.

De ondertekenaar van het stuk is: Franciscus G. Bakker.

De in depotname betreft het volgende depotstuk: Depotstuk (Digitaal) 2012 0899 - Zeist Antonlaan Blok 2 ondersplitsing A2 (definitief).pdf. Uw referentie: 2012 0899 - Zeist Antonlaan Blok 2 onder.

Aanvulling: De hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Zeist sectie H nummer 4461A

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Floor Sinke

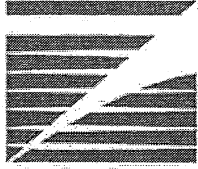
Van: Keizer, Gerarda <g.keizer@zeist.nl>
Verzonden: maandag 24 juni 2013 9:38
Aan: Floor Sinke

Beste mevrouw sinke,

Tegen de splitsingsvergunningen is geen bezwaar ingediend.

Mvg
Gerarda keizer

Verzonden met mijn Windows Phone



Gemeente **Zeist**

Publiekshal ▪ Slotlaan 20, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist

Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl
www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist

INGEKOMEN 25 APR. 2013

Seyster Veste
T.a.v. de heer R. Wassenberg
Postbus 1000
3700 BA ZEIST

VERZONDEN 24 APR. 2013

Datum	23 april 2013	Ons kenmerk	13uit03064
Burgerservicenummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)		Behandeld door	mevr. mr. G.M. Keizer
Onderwerp	Splitsingsvergunning Antonlaan blok I en II		

Geachte heer Wassenberg,

Op 20 maart 2013 hebben wij uw aanvraag om vergunning te verlenen voor de juridische splitsing van de woonblok I en woonblok II aan de Antonlaan te Zeist in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek ontvangen. Met deze brief informeren wij u over ons besluit om vergunning te verlenen en onder welke voorwaarden.

Wettelijk kader

Voor het splitsen in appartementsrechten is op grond van artikel 3.2.2, lid 1, van de Regionale Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht versie januari 2013 (hierna: de Huisvestingsverordening) een vergunning vereist.

Besluit

Wij verlenen u, overeenkomstig het ingediende splitsingsplan (concept-splitsingsakte en splitsingstekening) en de overige bij de aanvraag ingediende stukken, vergunning om de woonblokken I en II aan de Antonlaan te Zeist te splitsen in appartementsrechten, en wel onder de volgende voorwaarden:

- Binnen één jaar moet van de vergunning gebruik worden gemaakt (artikel 3.2.3, lid 2, aanhef en onder a Huisvestingsverordening);
- Indien één of meerdere huisnummers moeten worden toegekend dan dient u dit aan te vragen. Het aanvraagformulier is verkrijgbaar via www.zeist.nl;
- Indien de splitsing omgevingsvergunningplichtig is dient u een omgevingsvergunning aan te vragen. De omgevingsvergunning kunt u aanvragen via www.omgevingsloketonline.nl.
Voor inlichtingen kunt u een afspraak maken bij het bouwloket van de gemeente Zeist.

Leges

Overeenkomstig de Legesverordening 2013 van de gemeente Zeist is voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor een splitsingsvergunning een legesbedrag van € 428,35 verschuldigd. Voor de voor deze aanvraag verschuldigde legeskosten ad. € 856,70 (2 x € 428,35) ontvangt u een acceptgiro van de afdeling Financiën van het Service Centrum, team belastingen.

Vervolg procedure

De verlening van de vergunning zal in de eerstvolgende uitgave van de gemeentelijke pagina 't Rond in de Nieuwsbode worden gepubliceerd. Het besluit zal gedurende de bezwaartermijn van zes weken, bij het Bouwloket in de Publiekshal ter inzage liggen. Indien geen bezwaren worden ingediend, is het besluit onherroepelijk.

Vragen?

Wanneer u nog vragen heeft over deze brief dan kunt u contact opnemen met mevrouw G.M. Keizer op telefoonnummer 14 030.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Zeist
Namens deze,
de manager van het team vergunningen

R.C. van Son

Bezwaar

Wanneer u het niet eens bent met dit besluit kunt u een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Zeist, Postbus 513, 3700 AM Zeist.

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na de datum van verzending van dit besluit.

Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en tenminste bevatten:

- de naam en adres van de bezwaarde;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt;
- de gronden van het bezwaar;
- een volmacht, indien het bezwaarschrift niet door de belanghebbende, maar door een ander, namens hem, wordt ingediend.

Bij het bezwaarschrift dient zo mogelijk een kopie van het besluit waarop het bezwaar betrekking heeft te worden overgelegd.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift betekent niet dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na het indienen van een bezwaarschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden Nederland, Afdeling bestuursrecht, o.v.v. voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Bij een verzoek om voorlopige voorziening dient u tevens een afschrift van het ingediende bezwaarschrift te overleggen. Voor deze procedure zijn griffiekosten verschuldigd.

Voorstel breukdelen van Antonlaan Blok 2 te Zeist

De Seyster Veste
t.a.v. dhr. D. van Hekken

versie 6 september 2012

App.nr	opp. app.	opp. ber.	opp.balkon/terras	Totaal	Afgerond
24	91	4	6	101	100
25	91	4	6	101	100
26	91	4	6	101	100
27	91	3	6	100	100
28	91	4	6	101	100
29	91	4	6	101	100
30	91	4	6	101	100
31	91	4	6	101	100
32	91	4	6	101	100
33	91	4	6	101	100
34	91	4	6	101	100
35	91	4	6	101	100
36	91	4	6	101	100
37	91	5	6	102	100
38	105	2	3	110	110
39	76	3	2	81	80
40	76	3	2	81	80
41	76	3	2	81	80
42	76	3	2	81	80
43	76	3	2	81	80
44	76	3	2	81	80
45	76	3	2	81	80
46	76	3	2	81	80
47	76	3	2	81	80
48	76	3	2	81	80
49	76	3	2	81	80
50	76	3	2	81	80
51	76	3	2	81	80
52	76	3	2	81	80
53	105	2	3	110	110
54	76	5	2	83	80
55	76	3	2	81	80
56	76	5	2	83	80
57	76	3	2	81	80
58	76	5	2	83	80
59	76	3	2	81	80
60	76	5	2	83	80
61	76	3	2	81	80
62	76	5	2	83	80
63	76	3	2	81	80
64	76	5	2	83	80
65	76	3	2	81	80
66	76	3	2	81	80
67	76	4	2	82	80
68	62	2	3	67	65
69	62	2	3	67	65
70	62	2	3	67	65
71	67	2	3	72	70
72	67	2	3	72	70
73	67	2	3	72	70
74	67	2	3	72	70
75	62	2	3	67	65
76	62	2	3	67	65
77	67		3	70	70
78	67		3	70	70
79	62		3	65	65
80	62		3	65	65
81	62		3	65	65
82	62		3	65	65
83	62	2	3	67	65
84	62	2	7	71	70
85	62	2	7	71	70

86	62	2	7	71	70
87	62	2	7	71	70
Totaal	4882	185	222	5289	5210
				5289	

Toelichting:

Berekend zijn de oppervlaktes van de appartementsrechten zoals deze met dikke lijnen staan afgebeeld op de splitsingstekening. De berekende waarden zijn vervolgens afgerond omdat het verhoudingsgetallen zijn.

De bergingen, balkons en terrassen zijn voor 50% van de oppervlakte opgenomen in het breukdeel.

Aan deze opgaven kunnen geen rechten worden ontleend.



om veertien uur en twanlf —
minuten.