

CONCEPT

WJO/IDI/20244833.01 [parkeerterreinen]

versie d.d. 5 maart 2025

AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

(Wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst) ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.)

Vandaag, ##, verscheen voor mij, mr. ##, notaris te ##:
##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ontwikkelcombinatie Park Rapijnen B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 89150392, hierna te noemen: de "**Gerechtigde**".

De verschenen persoon, handelend als vermeld, gaf vooraf te kennen:

Considerans

- (i) De Gerechtigde is gerechtigd tot de eigendom van:
twee (2) percelen grond, gelegen aan ## te Linschoten, gemeente Montfoort, kadastraal bekend gemeente Linschoten, sectie B, nummers:
- ##, groot ##;
 - ##, groot ##,
- hierna (zowel tezamen als ieder afzonderlijk) aan te duiden als: het "**Registergoed**".
- (ii) De Gerechtigde realiseert thans op het Registergoed twee (2) parkeerterreinen (op maaiveld), bestaande uit in totaal achtentwintig (28) autostallingsplaatsen, waarvan:
- twaalf (12) op het parkeerterrein dat wordt gerealiseerd op het genoemde kadastrale perceel Linschoten B ##, hierna aan te duiden als: "**Parkeerterrein A**"; en
 - zestien (16) op het parkeerterrein dat wordt gerealiseerd op het genoemde kadastrale perceel Linschoten B ##, hierna aan te duiden als: "**Parkeerterrein B**",
- Parkeerterrein A en Parkeerterrein B, hierna (zowel tezamen als ieder afzonderlijk) aan te duiden als: de "**Opstallen**".
- Het Registergoed en de Opstallen worden hierna tezamen aangeduid als: het "**Parkeerterrein**".

- (iii) Het Registergoed is door de Gerechtigde verkregen door opneming in het daartoe bestemde register van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op ## in deel ##, nummer ##, van een afschrift van een akte van levering, houdende ##, op ## verleden in het protocol van notaris mr. ##, hierna aan te duiden als: de "**Aankomsttitel**".
- (iv) Het Registergoed is niet belast met hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan.
- (v) De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Parkeerterrein, zulks op grond van artikel 5:106 en artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek.
- (vi) Het Parkeerterrein en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het Parkeerterrein, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn conform het bepaalde in artikel 5:109, lid 2 Burgerlijk Wetboek aangegeven op een tekening, bestaande uit één (1) blad, hierna aan te duiden als:
de "**Tekening**".
- (vii) Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheidene gedeelten van het Parkeerterrein, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is conform het bepaalde in artikel 5 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.
- (viii) De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft, blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening (depotnummer ##), op ## voor het Parkeerterrein de complexaanduiding ##-A vastgesteld. Een kopie van het bewijs van in depotname wordt als **bijlage** aan deze akte gehecht.
- (viii) De Tekening wordt als **bijlage** aan deze akte gehecht.

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde vervolgens:

I. SPLITTING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De Gerechtigde splitst bij deze het Registergoed/Parkeerterrein in de volgende achtentwintig (28) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linchoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **1**, omvattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linchoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **2**, omvattende:

- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **3**, omvattende:
- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **4**, omvattende:
- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **5**, omvattende:
- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **6**, omvattende:
- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **7**, omvattende:
- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;

8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linchoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **8**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein **##** en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linchoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **9**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein **##** en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linchoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **10**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein **##** en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linchoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **11**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein **##** en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linchoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **12**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein **##** en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
13. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linchoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **13**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en

- (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort;**
14. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **14**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort;**
 15. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **15**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort;**
 16. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **16**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort;**
 17. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **17**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort;**
 18. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **18**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort;**
 19. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **19**, omfattende:

- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
20. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **20**, omvattende:
- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
21. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **21**, omvattende:
- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
22. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **22**, omvattende:
- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
23. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **23**, omvattende:
- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
24. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **24**, omvattende:
- (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein;
en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein ## en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;

25. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **25**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein **##** en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
26. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **26**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein **##** en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
27. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **27**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein **##** en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**;
28. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Linschoten**, sectie **B**, complexaanduiding **##-A**, appartementsindex **28**, omfattende:
 - (a) het een/achtentwintigste (1/28^e) onverdeeld aandeel in het Parkeerterrein; en
 - (b) het recht op het uitsluitend gebruik van een autostallingsplaats op Parkeerterrein **##** en verder toebehoren, plaatselijk bekend **## ongenummerd te Linschoten, gemeente Montfoort**.

II. REGLEMENT

De Gerechtigde stelt bij deze vast het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021", opgenomen in een akte, op zestien augustus tweeduizend eenentwintig verleden in het protocol van notaris mr. C.T.T. van Rooijen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien augustus tweeduizend eenentwintig, in register Hypotheken 4, deel 81953, nummer 24.

Met inachtneming van de te dezen noodzakelijke of gewenste wijzigingen en aanvullingen op dat modelreglement komt dat reglement thans integraal te luiden als volgt:

A. Algemene bepalingen

Artikel 1

Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers

1. De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient bovendien de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "BW") na te leven. Dit geldt ook voor regels op grond van de wet of gewoonte, voor zover die op hem betrekking hebben.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s). Voorbeelden zijn uitzicht belemmerende handelingen en het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Regels om onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder te voorkomen, kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om niets te doen waarmee hij schade kan toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de parkeerterreinen, de grond en de vereniging.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel de bovenstaande regels naleven.
5. In dit artikel en het reglement wordt onder eigenaar verstaan: de gerechtigde tot een appartementsrecht.
Daaronder vallen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privégedeelte, tenzij uit de strekking anders blijkt. Onder gebruiker wordt verstaan: degene die als huurder of anderszins, anders dan de eigenaar, het gebruik van een privégedeelte heeft, als bedoeld in artikel 5:120 BW.

Artikel 2

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de schade die door hem aan de parkeerterreinen en/of de grond is toegebracht. Dat geldt ook voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of toe te staan die als doel hebben om de schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 3

Waarschuingsplicht, maatregelen bij schade of hinder en afwenden van gevaar

Als er belangrijke schade is ontstaan aan een gedeelte van de parkeerterreinen en/of de grond die volgens de akte van splitsing bestemd is om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (ook wel privégedeelte ge-

noemd), of dreigt te ontstaan, of als er ernstige hinder voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s) dreigt, dan is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om de andere eigenaar(s) of gebruiker(s) direct te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

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

Artikel 4

Ondersplitsing niet toegestaan

Een appartementseigenaar is niet tot ondersplitsing bevoegd.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan

Artikel 5

Aandelen in de gemeenschap

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel dat hiervoor vermeld is bij de omschrijving van de afzonderlijke appartementsrechten.

Deze onverdeelde aandelen in de gemeenschap zijn gelijk.

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

Artikel 6

Baten, schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars

De eigenaars zijn voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

Artikel 7

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

1. De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen bij te dragen in de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.
2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6 worden gerekend:
 - a. kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het gaat dan om zaken die volgens het in deze akte neergelegde reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar(s);

- c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het in deze akte neergelegde reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding dat door de gezamenlijke eigenaars verschuldigd is aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verbonden zijn aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure;
 - f. de premies voor de verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 5:126 lid 2 sub a BW;
 - i. alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder vallen alle schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
3. In afwijking van het in artikel 7 lid 2 bepaalde komen de schulden en kosten:
- a. die betrekking hebben op Parkeerterrein A, waaronder begrepen doch niet beperkt tot de rijbaanverharding en (klinker)bestrating van de rijbaan, de belijning(en) en overige (verkeers)aanduidingen en aanduidingsborden alsmede de kantopsluiting rondom het Parkeerterrein A, uitsluitend voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers ## tot en met ##, en wel ieder voor een gelijk deel;
 - b. die betrekking hebben op Parkeerterrein B, waaronder begrepen doch niet beperkt tot de rijbaanverharding en (klinker)bestrating van de rijbaan, de belijning(en) en overige (verkeers)aanduidingen en aanduidingsborden alsmede de kantopsluiting rondom het Parkeerterrein B, uitsluitend voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers ## tot en met ##, en wel ieder voor een gelijk deel.
- Onder Parkeerterrein A wordt in deze akte verstaan: het parkeerterrein met twaalf (12) parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Linschoten B ##.
- Onder Parkeerterrein B wordt in deze akte verstaan: het parkeerterrein met zestien (16) parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Linschoten B ##.
- 4. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 25.
 - 5. Vervallen.

Artikel 8

Onderdelen van de parkeerterreinen, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars

1. De in dit lid genoemde onderdelen van de parkeerterreinen zijn gemeenschappelijk. De onderdelen van de parkeerterreinen die niet worden genoemd behoren bij het privégedeelte.

Onder de parkeerterreinen moet in dit geval worden verstaan: Parkeerterrein A en Parkeerterrein B, tezamen, waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft. Onder toebehoren vallen de roerende zaken die behoren bij de parkeerterreinen (ook wel gemeenschappelijke zaken genoemd).

De volgende onderdelen van de parkeerterreinen zijn gemeenschappelijk:

- a. de rijbaanverharding en (klinker)bestrating;
- b. de belijningen en overige (verkeers)aanduidingen en aanduidingsborden, ook voor zover aangebracht op/in een privégedeelte;
- c. de kantopsluitingen rondom Parkeerterrein A en Parkeerterrein B;
- d. groenvoorzieningen, waaronder begrepen het gras tussen de (gras)betontegels;
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken gelegen in en op de grond ten behoeve van de parkeerterreinen;
- g. de overige collectieve voorzieningen;

alles voor zover deze zaken niet uitsluitend ten dienste van één privégedeelte strekken.

2. Niet gemeenschappelijk zijn al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld.
3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag waarop ze zijn aangebracht.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 9

Jaarlijkse begroting

1. In de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het komende boekjaar van de vereniging.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is. Ook het aandeel van iedere eigenaar daarin wordt dan bepaald.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

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

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

Artikel 10

Jaarrekening en bijdragen eigenaars

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

Artikel 11

Wanbetaling en hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Eigenaars moeten de bedragen en/of boetes, die ze aan de vereniging verschuldigd zijn, voldoen binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden. Als dat niet gebeurt, is de eigenaar in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Hij is dan over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, een rente verschuldigd. Die wordt berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks eventueel vaststelt. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten aan de vereniging te vergoeden. Daaronder vallen ook kosten voor rechtskundige bijstand. Het gaat dan om kosten voor het verhalen van het bedrag dat hij aan de vereniging verschuldigd is, zowel in als buiten rechte.

3. Wanneer een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

E. Verzekeringen

Artikel 12

Verzekeringen

1. Het bestuur dient de parkeerterreinen te verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontplofingsschade (opstalverzekering). Het bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
2. De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van de parkeerterreinen. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van dit artikel bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in dit artikel in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van de parkeerterreinen te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel (opstalverzekeringen) de volgende clause bevatten: "Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op)

het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

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

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

Artikel 13

Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

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

Artikel 14

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privégedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het bepaalde in de eerste zin van het vorige lid komt:
 - a. aan de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers ## tot en met ## niet het medegebruik toe van Parkeerterrein A. De betreffende eigenaars hoeven ook niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op Parkeerterrein A; en
 - b. aan de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers ## tot en met ## niet het medegebruik toe van Parkeerterrein B. De betreffende eigenaars hoeven ook niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op Parkeerterrein B.

Artikel 15

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf op de parkeerterreinen, het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, tenzij de vergadering daarvoor toestemming verleent.

Artikel 16

Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

1. Ook als daarvoor geen wijziging van de akte van splitsing is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook als die door natrekking bestanddeel wordt van de parkeerterreinen, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht

van wie de op-, aan-, onder- of bijbouw is. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw én de extra premies die voor de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en dus ten laste van de bovengenoemde eigenaar respectievelijk van zijn rechtsopvolgers.

3. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen - in of aan de parkeerterreinen of op de grond - mag alleen met toestemming van de vergadering of volgens regels die worden bepaald in het huishoudelijk reglement. Het aanbrengen van die voorwerpen mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke besluiten en/of verordeningen.
4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook niet als deze zich in privégedeelten bevinden.

Artikel 17

Veranderingen in constructie parkeerterreinen

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de indeling van de parkeerterreinen gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend als de hechtheid van de parkeerterreinen door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten

Artikel 18

Gebruik privégedeelten

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privégedeelte.
2. Een eigenaar heeft geen toestemming nodig om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privégedeelte in gebruik te nemen.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die eraan gegeven is in de akte van splitsing, te weten parkeerplaats.

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte van splitsing gegeven bestemming en dat niet bij reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering. Eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen blijven van kracht.

4. a. Het is niet toegestaan op het privégedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te laten uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden. Hieronder wordt onder andere verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of laten uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en beroepsmatige erotiek. De handel in, productie en teelt en verwerking van hard- en softdrugs of andere verdovende middelen is verboden.

- b. Opslag van (brand)gevaarlijke, ontplofbare casu quo verontreinigende stoffen en/of materialen is niet toegestaan.
- c. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/ haardinstallaties aanleggen.
- d. Het is niet toegestaan het Privé-gedeelte gedurende een periode korter dan één (1) maand tegen betaling ter beschikking te stellen.
- e. Een privégedeelte moet worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen, waaronder begrepen motoren. Het mag niet worden gebruikt voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen, waaronder begrepen motoren. Ook ander gebruik dan het toegestane gebruik, is verboden, tenzij de vergadering toestemming heeft gegeven.
- f. Op de rijbanen en op de privégedeelten geldt de Wegenverkeerswet en de daarbij behorende uitvoeringsbeschikking(en). Motorvoertuigen, waaronder begrepen motoren, dienen stapvoets te rijden.

Op de rijbanen en op de privégedeelten is het niet toegestaan:

- reparaties en onderhoud aan motorvoertuigen, waaronder begrepen motoren, uit te voeren;
- handelingen te verrichten welke naar het oordeel van het bestuur gevaar of hinder opleveren voor de eigenaars/gebruikers of het milieu;
- motorvoertuigen, waaronder begrepen motoren, waarvoor geen wettelijke aansprakelijkheidsverzekering is afgesloten, te plaatsen;
- motorvoertuigen, waaronder begrepen motoren, te plaatsen, welke naar het oordeel van het bestuur op enige andere wijze gevaar opleveren voor de eigenaars/gebruikers of het milieu;
- caravans, aanhangers, boten, (brom)fietsen of andere goederen (met uitzondering van motorvoertuigen, waaronder begrepen motoren) te plaatsen.

Motorvoertuigen, waaronder begrepen motoren, mogen uitsluitend in de daartoe bestemde parkeervakken worden geplaatst.

Het bestuur kan voor de hiervoor omschreven handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

- 5. Een besluit als hiervoor bedoeld in lid 3 dan wel lid 4 onder e kan alleen worden genomen indien:
 - a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privégedeelte; en
 - c. het van de akte van splitsing afwijkende gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering. Het betreffende privégedeelte moet

dan weer overeenkomstig de daaraan in de akte van splitsing gegeven bestemming gebruikt worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het besluit van de vergadering.

6. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in het Handelsregister of de openbare registers.
7. Iedere eigenaar is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Elk betreffende oplaadpunt, alsmede elke (eventuele) centrale voorziening ten behoeve van meerdere oplaadpunten, dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het privégedeelte;
- te worden aangebracht door een ter zake van dergelijke oplaadpunten (of vergelijkbare installaties) erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) wordt doorbelast aan de betreffende eigenaar);
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de energie die beschikbaar is voor apparatuur die (ook) door een of meer andere eigenaars wordt gebruikt;
- te zijn voorzien van technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) leidt tot uitval en/of storing van apparatuur die (ook) door een of meer andere eigenaars wordt gebruikt, terwijl de kosten van die oplossingen gelijkelijk voor rekening komen van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement opgenomen voorschriften.

De extra administratiekosten van de vereniging in verband met een oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) komen ten laste van de eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een eigenaar die voornemens is een

oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur onder overlegging van het werkplan.

Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) komt voor rekening van de betreffende eigenaar.

Nadat het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

De eigenaar die een oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze en – voor zover de kabels en leidingen lopen via openbaar gebied van de gemeente de daartoe benodigde (privaatrechtelijke en publiekrechtelijke) vergunningen, ontheffingen en/of toestemmingen van gemeente Montfoort zijn verkregen. Wanneer het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt (of vergelijkbare installatie) en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste (1^{ste}) verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

8. Het bestuur kan besluiten de oplaadpunten (of vergelijkbare installaties) in haar opdracht collectief te beheren, te inspecteren en te onderhouden voor rekening van de gezamenlijke gerechtigden van de oplaadpunten (of vergelijkbare installaties). Elk van die gerechtigden is gehouden het collectief onderhoud, inspectie en beheer toe te staan en de kosten daarvoor op eerste (1^{ste}) verzoek van het bestuur te voldoen aan de vereniging.
9. Het bepaalde in dit artikel is uitsluitend van toepassing op eventuele nieuwe oplaadpunten (of vergelijkbare installaties) die zijn aangebracht na de bouw en derhalve na de (bouwkundige) oplevering van de parkeerterreinen (en derhalve niet op oplaadpunten (of vergelijkbare installaties) die zijn aangelegd ten tijde van de bouw en derhalve voor (bouwkundige) oplevering van de parkeerterreinen).

Artikel 19

Onderhoud privégedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke gedeelten die zich in zijn privégedeelte bevinden, te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Als voor het verrichten van een handeling in een ander privégedeelte of een gemeenschappelijk gedeelte de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen casu quo het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun privégedeelte zodat ze kunnen vluchten via de vluchtroutes in de parkeerterreinen.

Artikel 20

Risico

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

Artikel 21

Tot de privégedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

Vervallen.

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

Artikel 22

Ingebruikgeving privégedeelte

1. Een eigenaar kan de gebruiksrechten die aan zijn appartementsrecht verbonden zijn, door een ander laten uitoefenen. Voorwaarde is dat hij ervoor zorgt dat die ander het gebruik alleen verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring. Daarin verklaart hij dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal naleven. Ook eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, moet de gebruiker naleven. Alle drie de exemplaren van de verklaring moeten door het

bestuur voor gezien zijn ondertekend. Eén exemplaar wordt behouden door het bestuur, één exemplaar is voor de gebruiker en één exemplaar voor de eigenaar.

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

Artikel 23

Borgtocht gebruiker

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van het bedrag dat die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Deze borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging gebruik maakt van de bevoegdheid die bedoeld wordt in lid 1 van dit artikel. De gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nooit meer verschuldigd dan een bedrag dat gelijk is aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privégedeelte.

I. Ontzegging van het gebruik

Artikel 24

Ontzegging gebruik

1. De vergadering kan aan de eigenaar en de gebruiker (gezamenlijk) een waarschuwing geven wanneer deze laatste(n):
 - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een andere eigenaar en/of gebruiker;
 - c. door zijn aanwezigheid op de parkeerterreinen aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust op de parkeerterreinen;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt.

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

eerste lid, worden door het bestuur per aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de redenen die tot de maatregel hebben geleid.

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

J. Overtredingen

Artikel 25

Overtredingen

1. Het bestuur ziet er ten behoeve van de eigenaars en gebruikers op toe dat een eigenaar of een gebruiker de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering nakomt. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, zal het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin hij wordt gewezen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Als de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan/kunnen de andere eigenaar(s) hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen. Het gaat om ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zulke overtredingen of niet-nakoming is bepaald. De betreffende eigenaar of gebruiker is nog steeds verplicht om de schade te vergoeden, als daartoe termen aanwezig zijn. Het is ook nog steeds mogelijk dat de vergadering andere maatregelen neemt krachtens de wet of het reglement. Als de vergadering niet anders heeft besloten, bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet is voldaan binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd, is artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

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

I. Algemene Bepalingen

Artikel 26

De vereniging

1. De vereniging wordt bij deze opgericht. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.

2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars parkeerterreinen parkwoningen Weidemolenlaan 52 tot en met 68 (even nummers) en De Beide Vlooswijkenlaan 47 tot en met 55 (alle nummers) te Linschoten".
De vereniging is gevestigd te Linschoten, gemeente Montfoort.
De vereniging kan handelen onder de (verkorte) naam: "VvE parkeerterreinen parkwoningen "Park Rapijnen" te Linschoten".
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van de parkeerterreinen en de grond, met uitzondering van de privégedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Om dit doel te bereiken, kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) geldlening(en) die zij wil aangaan. De vereniging is bevoegd het appartementsrecht of ander registergoed dat in de vorige zin bedoeld wordt aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op de parkeerterreinen en/of de grond, evenals de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 27

Financiële middelen van de vereniging

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars die verschuldigd zijn krachtens het reglement alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening worden aan dat saldo toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds.
Daarbij moeten algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding in acht worden genomen. De belegging moet zijn afgestemd op het doel van het reservefonds.
5. Over de gelden van het reservefonds kan alleen worden beschikt door het bestuur voor de uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Betalingen ten laste van het reservefonds voor de uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen.

6. Opheffing van het reservefonds is alleen mogelijk bij opheffing van de splitsing.
7. De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Als de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
8. Als het reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in artikel 5 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en jegens de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 28

Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

II. De vergadering

Artikel 29

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden: de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur. Dit besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.
2. Vergaderingen worden verder gehouden zo vaak als het bestuur of een van de eigenaars dit nodig acht.

Artikel 30

De vergadering: procedurevoorschriften

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar zetel heeft, tenzij de eigenaars anders bepalen.
2. In afwijking van lid 1 kan het bestuur bepalen dat de vergadering niet in fysieke vorm zal plaatsvinden maar in een digitale vorm, mits:
 - a. de vergadering langs elektronische weg voor de leden is te volgen; en
 - b. de leden tot uiterlijk tweeënzeventig uur voorafgaand aan de vergadering in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.
3. De oproeping voor de vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen. De dag van oproeping en die van vergadering worden daarbij niet meegerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het emailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerech-

tigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken. De plaats en het tijdstip van de vergadering worden vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Dat kan door middel van een schriftelijke kennisgeving of per email aan het bestuur en de andere eigenaar(s).

4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt. Die worden vastgesteld in dezelfde vergadering. Ze worden als blijk daarvan ondertekend door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden dan wel gevolmachtigde(n).
5. De notulen worden binnen twee weken na de vergadering aan iedere eigenaar toegezonden.

Artikel 31

Stemrecht

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Ingeval van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning bepaalt de akte van vestiging aan wie het stemrecht toekomt.
2. Het totale aantal stemmen bedraagt achtentwintig (28). Aan elk appartementsrecht is één (1) stem verbonden.
3. Als een appartementsrecht aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het stemrecht dat aan dat appartementsrecht verbonden is, in een vergadering door slechts één van die eigenaars worden uitgeoefend.

Artikel 32

Bevoegdheden ter vergadering

1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per email gevolmachtigde (die al dan niet lid van de vereniging is), de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel. Voorwaarden zijn dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering, kan deelnemen aan de beraadslaging en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 33

Voorschriften inzake het stemmen

1. Alle besluiten waarvoor krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

2.
 - a. Indien de stemmen staken zal, als één of meer eigenaars daartoe de wens te kennen geeft/geven, het advies worden ingewonnen van de aangewezen beheerder als deskundige. Als er geen beheerder is aangewezen, kan een deskundige worden gevraagd. Die moet binnen twee weken na de vergadering waarin de stemmen hebben gestaakt, worden benoemd. Dat gebeurt door de eigenaars in onderling overleg. Als zij niet binnen de gestelde termijn tot overeenstemming kunnen komen, kan de deskundige worden benoemd door de kantonrechter van het arrondissement waarin de parkeerterreinen of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Dat gebeurt op verzoek van de meest gerede partij.
 - b. De deskundige brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder van de eigenaars nadat deze zijn gehoord – of in elk geval behoorlijk zijn opgeroepen.
 - c. Telkens wanneer een deskundige optreedt zal hij bij het nemen van zijn beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gemeenschap en de vereniging waarin de gezamenlijke eigenaars zijn verenigd. De kosten van de deskundige worden door de vereniging gedragen in de verhouding zoals bedoeld in artikel 6.
 - d. De beslissing van de deskundige geldt als besluit van de vergadering.
 - e. De eigenaars zijn verplicht om alles wat redelijkerwijze in hun macht staat, te doen om de deskundige toegang te geven tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privégedeelten. Zij moeten er ook voor zorgen dat de deskundige inzage krijgt in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als dat naar het oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.
 - f. Wanneer een van de eigenaars zich niet aan de verplichtingen houdt die hierboven zijn genoemd, moet hij de vereniging een boete betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
 - g. Het recht tot opeising van de boete vervalt een jaar na de dag waarop de deskundige zijn beslissing kenbaar heeft gemaakt.
 - h. Bij twijfel of het recht op een boete is vervallen, zal de deskundige dit voor partijen bindend vaststellen.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 34

Besluiten over beheer en onderhoud

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van dit artikel niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 7 lid 2 onder a en b voor

rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 37 lid 2. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. Besluiten betreffende Parkeerterrein A kunnen uitsluitend worden genomen door de eigenaars van een appartementsrecht (parkeerplaats) op Parkeerterrein A, terwijl besluiten betreffende Parkeerterrein B uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaars van een appartementsrecht (parkeerplaats) op Parkeerterrein B.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

III. *Het bestuur*

Artikel 35

Het bestuur. Vertegenwoordiging vereniging

1. Het bestuur wordt gevormd door een of meer bestuurders.
2. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de vereniging, benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
3. Het bestuur dient onmiddellijk de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld, te laten inschrijven in het Handelsregister.
4. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Voor zover het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt of de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 27. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
5. Het bestuur heeft de machtiging nodig van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00). Het bestuur heeft geen machtiging nodig om in een geding verweer te voeren, en evenmin voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

Artikel 36

Boekhoud- en bewaarplicht

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

Artikel 37

Administratie en Beheer

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

L. Geschillenregeling

Artikel 38

Geschillenbeslechting

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

M. Aanvullende bepalingen

Artikel 39

Koppeling woningen/autostallingsplaats

1. De in de onderhavige splitsing ontstane appartementsrechten (parkeerplaatsen) zijn in eerste instantie bedoeld voor de eigenaren van de woningen (parkwoningen) met bouwnummer 50 tot en met 67 in het bouwplan "Park Rapijnen" te Linschoten, plaatselijk bekend Weidemolenlaan 52 tot en met 68 (even nummers) en De Beide Vlooswijkenlaan 47 tot en met 55 (alle nummers) te Linschoten, gemeente Montfoort, hierna aan te duiden als: een "**Parkwoning**". Bij elke Parkwoning hoort ten minste één (1) appartementsrecht (parkeerplaats). Minimaal één (1) appartementsrecht moet te allen tijde gekoppeld blijven aan een Parkwoning. Dit appartementsrecht mag mitsdien niet worden vervreemd, anders dan tezamen met een Parkwoning zoals het appartementsrecht voor de eerste (1^{ste}) maal door de Gerechtigde is vervreemd, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de vereniging.
De in dit artikel 39 neergelegde koppeling geldt uitsluitend ten aanzien van één (1) appartementsrecht (parkeerplaats). Indien een koper van een Parkwoning meer dan één (1) appartementsrecht (parkeerplaats) heeft, dan geldt voor deze meerdere appartementsrechten (parkeerplaatsen) bij voorgenomen vervreemding daarvan de aanbiedingsregeling zoals hierna in artikel 40 neergelegd.
2. Ruiling van één (1) parkeerplaats tegen één (1) andere parkeerplaats tussen eigenaars onderling is wel toegestaan.
De appartementsrechten mogen na een ruiling niet afzonderlijk worden vervreemd, anders dan in de alsdan ontstane combinatie, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de vereniging.
3. Dit artikel 39 zal in de betreffende akte van levering van een appartementsrecht steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet nakoming op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te verbeuren ten behoeve van de vereniging.
4. Het bepaalde in dit artikel 39 geldt niet in geval van een vervreemding door de Gerechtigde.

Artikel 40

Aanbiedingsregeling meerdere autostallingsplaats

1. Indien een eigenaar, hierna te noemen: **de Aanbieder**, één (1) of meer appartementsrecht(en), niet zijnde het appartementsrecht dat ingevolge artikel 39 gekoppeld is aan een Parkwoning, hierna (samen) te noemen: **de Parkeerplaats**, afzonderlijk van een Parkwoning wenst te vervreemden aan een persoon, niet zijnde een eigenaar van een Parkwoning, is hij verplicht de Parkeer-

plaats eerst aan te bieden aan de overige eigenaars, welke eigenaars alsdan een voorkeursrecht tot koop hebben.

2. Onder vervreemden wordt in de akte onder meer verstaan:
 - a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);
 - b. levering;
 - c. huurkoop;
 - d. vestigen van een beperkt genotsrecht;
 - e. splitsen in appartementsrechten;
 - f. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe de Parkeerplaats te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de Aanbieder; en/of
 - g. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Aanbieder verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van de Akte.
3. De Aanbieder biedt de Parkeerplaats schriftelijk (waaronder e-mail) aan het bestuur van de vereniging aan met vermelding van de koopprijs, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een (koop-)overeenkomst wenst te sluiten.
 Het bestuur is verplicht binnen tien (10) werkdagen na ontvangst van de hiervoor bedoelde aanbieding dit mee te delen aan de overige eigenaars onder toezending van een kopie daarvan aan de overige eigenaars.
4. De eigenaars die van hun voorkeursrecht gebruik wensen te maken, dienen dit binnen twintig (20) werkdagen na verzending van de in lid 3 bedoelde mededeling van het bestuur aan het bestuur mee te delen. Bij gebreke daarvan is hun voorkeursrecht vervallen, waarna de Aanbieder vrij is de Parkeerplaats aan een derde te vervreemden, mits:
 - niet tegen een lagere prijs, terwijl de overige voorwaarden en bepalingen ongewijzigd dienen te blijven; en
 - een dergelijke vervreemding niet in strijd is met de toepasselijke privaatrechtelijke of publiekrechtelijke beperkingen.
 De eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun voorkeursrecht tot koop gebruik te willen maken, hierna te noemen: **de Gegadigden**.
5. Binnen tien (10) werkdagen na het verstrijken van de in lid 4 bedoelde termijn van twintig (20) werkdagen deelt het bestuur aan de Aanbieder mee of, en zo ja, hoeveel Gegadigden er zijn.
 Indien er (een) Gegadigde(n) is (zijn), kan de Aanbieder uiterlijk tot tien (10) werkdagen na de in dit lid 5 bedoelde mededeling zijn aanbod tot koop intrekken door middel van een schriftelijke kennisgeving aan het bestuur; alsdan is hij niet gerechtigd de Parkeerplaats aan (een) derde(n) te vervreemden.
 Het bestuur doet van die kennisgeving binnen tien (10) werkdagen na ontvangst daarvan mededeling aan de Gegadigden.

6. Indien er slechts één (1) Gegadigde is, is de Aanbieder verplicht met die Gegadigde een koopovereenkomst te sluiten, tenzij de Aanbieder tijdig zijn aanbod tot koop heeft ingetrokken.
7. Indien er meer Gegadigden zijn, zal in een door en onder leiding van het bestuur bijeen te roepen vergadering van de Gegadigden door middel van loting en mededeling van de uitslag van de loting door het bestuur de Gegadigde worden aangewezen met wie de Aanbieder verplicht is een koopovereenkomst te sluiten, tenzij de Aanbieder tijdig zijn aanbod tot koop heeft ingetrokken.
8. Indien de Aanbieder met een Gegadigde overeenstemming bereikt over een prijs, welke lager is dan de prijs genoemd in de schriftelijke mededeling als bedoeld in lid 3, is de Aanbieder verplicht de Parkeerplaats opnieuw tegen die lagere prijs aan te bieden aan de overige eigenaars.
Het bepaalde in de leden 2 tot en met 7 is van overeenkomstige toepassing.
9. Mededelingen, vaststellingen, rapporteringen of kennisgevingen ingevolge dit voorkeursrecht geschieden schriftelijk (waaronder e-mail).
10. Indien de Aanbieder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van dit voorkeursrecht zal hij ten behoeve van de vereniging een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) verbeuren voor iedere overtreding of niet-nakoming.
Het recht tot het opeisen van een boete vervalt na één (1) jaar, nadat de overtreding aan de vereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
11. Het bepaalde in dit artikel 40 geldt niet in geval van een vervreemding door de Gerechtigde.

N. Overgangsbepalingen

Artikel 41

Overgangsbepalingen

Op voormelde splitsing zijn de volgende overgangsbepalingen van toepassing:

- (a) de vergadering en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één (1) jaar na de algemene oplevering van de parkeerterreinen, behoudens het hierna bepaalde;
- (b) de sub (a) bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste twee/derde ($2/3^e$) van de appartementsrechten door de Gerechtigde aan derden is overgedragen.

Onder de hiervoor bedoelde verplichtingen die noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, worden in ieder geval begrepen:

- opstal- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekeringen;
 - overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s);
 - overeenkomsten terzake de (exploitatie van) deelmobiliteit;
 - overeenkomsten terzake groenvoorzieningen;
- (c) de heer Richard Bert Johannes, geboren te Groningen op vier oktober negentienhonderdtweeënzestig, handelend onder de naam VvE Beheer Online.nl (eenmanszaak), kantoorhoudende te Van Diemenstraat 202, unit 1.6, 2518 VH 's-Gravenhage, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27379701, en wel voor een periode van twee (2) jaar, ingaande op het moment van oplevering van de parkeerterreinen;
- (d) het eerste boekjaar vangt aan per heden en eindigt op éénendertig december van het eerste volledige kalenderjaar na oplevering van de parkeerterreinen.

O. Vaststelling gerechtigdheid appartementsrechten

Door inschrijving van een afschrift van deze Akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, wordt de Gerechtigde gerechtigd tot achtentwintig (28) appartementsrechten.

P. Diversen

Artikel 22 Huisvestingswet 2014; Splitsingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is ter zake van de onderhavige splitsing niet vereist, aangezien het nieuwbouw betreft.

Woonplaats

Voor de uitvoering van deze akte wordt door de Gerechtigde woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit ##.

Slotverklaring

De comparant is mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparant en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparant verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te ##, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om