dossier: 10047153.01-FH
.

Ondersplitsing in appartementsrechten

Vandaag, zestien april tweeduizend zes en twintig, verscheen voor mij, -----
mr. Victor Hwie Liong The, notaris in Alphen aan den Rijn:----------
mevrouw Maartje Helena Pieternella van den Hoek, geboren te Woubrugge op zestien juni negentienhonderdzevenenzestig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2406 AG Alphen aan den Rijn,----------
Raadhuisstraat 64, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Eelke Berend de Wit, geboren te Hardenberg op dertig juni----------
negentienhonderdachtenvijftig, wonende te Alphen aan den Rijn, ----------
Plataanstraat 6 (postcode 2404 VV), gehuwd in wettelijke gemeenschap ---
van goederen met mevrouw Marijke van 't Holt.----------
Deze persoon wordt ook genoemd: 'de appartementseigenaar'. ----------
Doel ----------
Het doel van deze akte is om het hierna omschreven----------
hoofdappartementsrecht te splitsen in onderappartementsrechten, ----------
waardoor in het hoofdappartementsrecht afzonderlijke ruimten ontstaan die zijn bestemd tot gemeenschappelijk of tot privégebruik en om rechten en---
verplichtingen van de ondereigenaars en de oprichting van de vereniging --
van ondereigenaars vast te stellen.----------
1. Registergoed ----------
De appartementseigenaar is enige rechthebbende tot:----------
Het appartementsrecht, uitmakende het eenhonderdtien/drieduizend --------
vierhonderd tweeënveertigste (110/3.442e) aandeel in de gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de----------
bedrijfsruimte, thans verbouwd tot twee (2) woningen, gelegen op de--------
begane grond, plaatselijk bekend **2402 DZ Alphen aan den Rijn**, ----------
Ouvertureweg 4-6, kadastraal bekend gemeente **Oudshoorn**, sectie **C**, ---
complexaanduiding **7722-A, index 40**; ----------
hierna ook te noemen: 'het hoofdappartementsrecht'. ----------
verkrijging door de appartementseigenaar ----------
Het hoofdappartementsrecht werd door de appartementseigenaar----------
verkregen door levering op grond van koop. ----------
Deze levering blijkt uit een akte op één november tweeduizend zeven-------
ondertekend bij mr. J. Wolterink, notaris in Alphen aan den Rijn. Een --------
afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het ---
kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4,----
deel 53388, nummer 72.----------
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging--------
ongedaan zouden kunnen maken.----------
rechten en beperkingen ----------
Het hoofdappartementsrecht is niet belast met hypotheekrechten en---------
beslagen.----------
Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen,----------
kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot -

het hoofdappartementsrecht wordt verwezen naar de hierna te melden akte van wijziging splitsing.----------
In die akte is onder meer woordelijk vermeld: ----------
"***KWALITATIEVE VERPLICHTING***----------
Met betrekking tot elk van de onderhavige appartementsrechten casu quo - het gebouw waarvan de appartementsrechten deel uitmaken, zal bij een --- levering van het betreffende appartementsrecht ten behoeve van Stichting- wonenCentraal een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek in de betreffende akte van levering worden ---------- gevestigd met de inhoud zoals hierna aangegeven.----------

a. *De koper verbindt zich jegens Stichting wonenCentraal, statutair -------- gevestigd te Alphen aan den Rijn, hierna te noemen: wonenCentraal - ter waarborging van het door wonenCentraal overeenkomstig deze ---- akte beoogde volkshuisvestingsbelang ten aanzien van het gebouw -,- om:----------*
   - *de uitoefening van de krachtens de betreffende akte van splitsing of krachtens deze akte aan (de organen van) de vereniging van - eigenaars verleende bevoegdheden en taken, als bedoeld in ----- voormeld artikel 52 juncto artikel 10 lid 2 e.v. en de overige ------- daarmee verband houdende bepalingen, te dulden en niets te---- doen dat deze uitoefening verhindert of verhinderen kan; ----------*
   - *niet tot wijziging van artikel 20 lid 2, artikel 38 alsmede artikel 52 juncto artikel 10 lid 2 e.v. en de overige daarmee verband --------- houdende bepalingen van de akte van splitsing en het daarvan -- deel uitmakende reglement - in de zin van artikel 5:139 van het -- Burgerlijk Wetboek - over te (doen) gaan. ----------*

b. *De uit deze verbintenis voor de koper voortvloeiende verplichtingen om niet te doen ten aanzien van het belaste registergoed en de daartoe --- behorende appartementsrechten gaan ook over op degenen die het --- belaste appartementsrecht onder bijzondere titel als eigenaar of -------- beperkt gerechtigde zullen verkrijgen; mede zullen aan die ---------- verplichtingen gebonden zijn degenen, die van de rechthebbende op -- het belaste appartementsrecht een recht tot gebruik van dat---------- appartementsrecht zullen verkrijgen. ----------*

c. *In geval de koper of zijn rechtsopvolgers ten aanzien van het ---------- appartementsrecht en het gebouw waarvan dat deel uitmaakt het------- bovenstaande niet naleeft, kan wonenCentraal deze een zonder -------- rechterlijke tussenkomst, terstond opeisbare boete opleggen. De boete zal door wonenCentraal worden vastgesteld en zal nooit hoger mogen zijn dan de waarde van het bij deze akte overgedragen ---------- appartementsrecht. ----------*
   Deze waarde is gelijk aan de waarde die het appartementsrecht heeft - volgens de aanslag van de Onroerende Zaakbelasting in het---------- voorafgaande jaar. De boete wordt verschuldigd binnen veertien (14) -- dagen na daartoe strekkende schriftelijke aangetekende aanmaning--- van wonenCentraal zonder dat daartoe overigens enige uitdrukkelijke - ingebrekestelling is vereist. ----------
   De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de koper ten minste---- dertig (30) dagen tevoren per aangetekende brief op de verboden ------ toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien de-

verboden toestand binnen die tijd naar genoegen van wonenCentraal is opgeheven. ----------

d. *Dit beding zal in elke opvolgende akte van juridische levering van een appartementsrecht moeten worden opgenomen en als zodanig in de Openbare Registers moeten worden ingeschreven, op verbeurte door de koper die dit verzuimt dan wel diens rechtsopvolgers aan wonenCentraal van een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete; op bedoelde boete is het daaromtrent sub c bepaalde van overeenkomstige toepassing. ----------*

e. *Onder wonenCentraal wordt voor de toepassing van de leden a tot en met d mede begrepen haar rechtsopvolger. ----------*

f. *Deze kwalitatieve verplichting hoeft niet meer te worden opgenomen indien de stichting wonenCentraal geen rechthebbende meer is op een privégedeelte. ----------*

BIJZONDERE BEPALINGEN *----------*

In elke akte van levering waarbij voor de eerste maal na totstandkoming van de onderhavige splitsing een daarbij ontstaan appartementsrecht wordt geleverd, zal ter uitvoering van een daartoe te sluiten overeenkomst een verbodsbepaling annex boete- en kettingbeding worden opgenomen, luidende als volgt: ----------

1. *Het is een eigenaar zonder vooraf verkregen toestemming van het bestuur, niet toegestaan het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging, hierna te noemen: 'de bijzaak', te vervreemden of te belasten met beperkte genotsrechten, waardoor derden de beschikking daarover krijgen, tenzij dit geschiedt tegelijkertijd met het appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van een woning of bedrijfsruimte, hierna te noemen: 'de hoofdzaak', waarvan de eigenaar tevens rechthebbende is. ----------*
2. *De eigenaar van een appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging, hierna te noemen: 'de bijzaak', die toestemming van het bestuur heeft om dat appartementsrecht afzonderlijk van een in het vorige lid als hoofdzaak omschreven appartementsrecht te vervreemden, is verplicht om met zijn koper overeen te komen dat aan die koper de navolgende verplichting zal worden opgelegd: ----------*
   a. *De koper van de bijzaak is bij voorgenomen verkoop verplicht zijn appartementsrecht te koop aan te bieden aan de eigenaars van de hoofdzaak. ----------*
   b. *De koper van de bijzaak moet van de voorgenomen verkoop schriftelijk kennis geven aan het bestuur van de vereniging van eigenaars. ----------*
   c. *Als binnen een periode van één maand na de hiervoor sub b vermelde schriftelijke kennisgeving, geen koopovereenkomst met een van de eigenaars van de hoofdzaak tot stand is gekomen, is de betreffende eigenaar vrij om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde, mits: ----------*
      - *dit niet geschiedt tegen een prijs die lager is – of in het algemeen tegen voorwaarden die gunstiger zijn – dan de prijs en voorwaarden welke zijn aangeboden aan de eigenaars van de hoofdzaak; en ----------*

- *het bestuur van de vereniging van eigenaars heeft verklaard-- dat de koper zich voldoende van zijn sub a omschreven-------- verplichting heeft gekweten en daarom vrij is om de bijzaak te verkopen en te leveren aan een derde. Het bestuur kan hierbij nadere voorwaarden stellen. ----------*
  Het bestuur is verplicht binnen veertien dagen na ontvangst--- van de in sub 2b vermelde kennisgeving de bedoelde---------- verklaring af te geven. ----------

d. *De koper is verplicht van de ondertekende koopovereenkomst en de leveringsakte een kopie aan het bestuur van de vereniging te - doen toekomen. ----------*
e. *Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld -------- geschieden bij aangetekend schrijven met bewijs van ontvangst. - De datum van het ontvangstbewijs geldt als datum van de---------- kennisgeving of mededeling. ----------*
f. *Bij niet-nakoming van het sub a tot en met e bepaalde is de koper in verzuim, en is hij zonder rechterlijke tussenkomst een direct ---- opeisbare boete van twintig duizend euro (€ 20.000,00) ten -------- behoeve van de vereniging van eigenaars verschuldigd, ---------- onverminderd het recht van de vereniging van eigenaars om – ---- voor de toekomst – nakoming en vergoeding van schade te-------- vorderen. ----------*

De hiervoor vermelde bepalingen gelden ook voor de eigenaar van ---- een hoofdzaak, die toestemming van het bestuur heeft om dat ---------- appartementsrecht afzonderlijk van een bijzaak te vervreemden.-------- Het hiervoor in het onderhavige lid bepaalde is niet van toepassing als tegelijkertijd over de hoofdzaak en bijzaak wordt beschikt. ----------

Hetzelfde verbod is van toepassing ten aanzien van de hoofdzaak wanneer niet tegelijkertijd over de bijzaak wordt beschikt. ----------

Als een eigenaar het hiervoor vermelde verbod overtreedt, is hij een--------- geldboete aan de vereniging van eigenaars verschuldigd. De geldboete ---- beloopt een bedrag zoals dat jaarlijks in de vergadering van de vereniging - van eigenaars wordt vastgesteld. De geldboete is verschuldigd zonder dat - enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter nodig is. De ---------- geldboete is direct opeisbaar en kan niet door de rechter worden gematigd.

De eigenaar is verplicht op straffe van verbeurte van dezelfde boete aan de vereniging van eigenaars, bij beschikking over bedoelde ---------- appartementsrechten als hiervoor omschreven, aan de nieuwe verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve --- van de vereniging van eigenaars aan te nemen: ----------

a. *alle verplichtingen uit het hiervoor staande voortvloeiende;----------*
b. *de verplichting om bij verdere vervreemding dan wel overdracht van --- zakelijke genotsrechten, de sub a. én deze sub b. vermelde ---------- verplichting op te leggen aan de opvolgende eigenaar of zakelijk-------- genotsgerechtigde, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de vereniging van eigenaars als----- hiervoor omschreven. ----------*

Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn niet van toepassing zodra eenmaal met toestemming van de vereniging van ---- eigenaars over de hoofdzaak dan wel de bijzaak afzonderlijk is beschikt, ---

doch moete altijd bij elke beschikkingshandeling als voormeld worden-------
opgelegd, bedongen en aangenomen zodat het hiervoor vermelde verbod -
en de hiervoor vermelde verplichtingen weer effectief worden indien en-----
zodra een hoofdzaak en een bijzaak (weer) in één hand geraken. ----------
Het verbod en de hiervoor sub a. en b. omschreven verplichtingen zijn------
evenmin van toepassing bij ruiling tussen eigenaren van ----------
appartementsrechten, elk rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een berging of kelderbox, beide deel uitmakende van het registergoed."----------

2. Ondersplitsing in appartementsrechten ----------

hoofdsplitsing ----------

Het gebouw, waarvan het hoofdappartementsrecht deel uitmaakt, is ---------
gesplitst bij akte van splitsing op dertien september----------
negentienhonderdnegenentachtig verleden voor mr. F.E. van Beek, destijds notaris te Alphen aan den Rijn. Een afschrift van de akte van splitsing is----
overgeschreven in de openbare registers van het kadaster, destijds te ------
's-Gravenhage, op veertien september negentienhonderdnegenentachtig,--
in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 8814, nummer 45, --------
gevolgd door een akte houdende wijziging splitsing, op tien mei----------
tweeduizendzestien verleden voor mr. J. Wolterink, notaris te Alphen aan --
den Rijn, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare -----
registers in register hypotheken 4, deel 68242 nummer 97 op tien mei-------
tweeduizend zestien. ----------

geen verbod op ondersplitsing ----------

In de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten, ----------
alsmede de wijziging splitsing in appartementsrechten, is geen verbod tot--
ondersplitsing opgenomen, zodat de appartementseigenaar van het ---------
hoofdappartementsrecht daartoe op grond van het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek bevoegd is.----------
Van de toestemming voor deze ondersplitsing in appartementsrechten------
vanuit de eigenaren betrokken bij de hoofdsplitsing blijkt uit een----------
vergaderbesluit van drie december tweeduizend vijfentwintig, hetgeen aan deze akte is gehecht. Dit is een bijlage bij deze akte. ----------

aantal appartementsrechten in ondersplitsing----------

De appartementseigenaar wenst over te gaan tot ondersplitsing in twee (2) appartementsrechten van het hoofdappartementsrecht, zoals bedoeld in ---
artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek.----------

splitsingsvergunning----------

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is ---
geen splitsingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 vereist. ----------

splitsingstekening----------

1. In verband met de ondersplitsing is een splitsingstekening gemaakt.---
   De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden ---
   gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en voorzien van de ---
   cijfers 128 en 129. De splitsingstekening is aan deze akte gehecht. Dit is een bijlage bij deze akte. ----------
2. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de -------
   Dienst voor het kadaster en de openbare registers. ----------
   De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare---------
   registers heeft de complexaanduiding van het in de ondersplitsing van

appartementsrechten te betrekken hoofdappartementsrecht----------
vastgesteld.----------
De splitsingstekening is op vier maart tweeduizend zesentwintig
door----------
de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare----------
registers in elektronische bewaring genomen, onder toekenning van ---
depotnummer: **20260303100226**. ----------
De complexaanduiding blijft: **7722-A**. Hieruit blijkt uit een document dat aan deze akte is gehecht als bijlage bij deze akte, evenals de----------
splitsingstekening.----------

ondersplitsing in appartementsrechten----------
Het hoofdappartementsrecht wordt hierbij gesplitst in de volgende----------
onderappartementsrechten: ----------

1. Het onderappartementsrecht, uitmakende
het----------
vijfenveertig/éénhonderdtiende (45/110e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, kadastraal bekend----------
gemeente Oudshoorn, sectie C, complexaanduiding 7722- A, index 40, uitmakende het eenhonderdtien/drieduizend vierhonderd----------
tweeënveertigste (110/3.442e) aandeel in de gemeenschap en----------
omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend 2402 DZ Alphen aan-den Rijn, Ouvertureweg 4, met verder toebehoren, kadastraal bekend-gemeente **Oudshoorn** sectie **C** complexaanduiding **7722-A**,----------
appartementsindex **128**. ----------
2. Het onderappartementsrecht, uitmakende het ----------
vijfenzestig/éénhonderdtiende (65/110e) aandeel in de hiervoor---------
vermelde gemeenschap en omvattende de bevoegdheid tot het---------
uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met verder------
toebehoren, kadastraal bekend gemeente **Oudshoorn** sectie **C**---------
complexaanduiding **7722-A**, appartementsindex **129**. plaatselijk---------
bekend als **2402 DZ Alphen aan den Rijn, Ouvertureweg 6**, ----------

De appartementseigenaar is gerechtigd tot alle onderappartementsrechten.

3. Modelreglement----------

REGLEMENT ----------

Als reglement bedoeld in artikel 5:111, onder d van het Wetboek zal gelden het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door-de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op----
zeventien januari tweeduizend zes verleden voor notaris Mr. A.G. Hartman te Amsterdam met de wijzigingen en aanvullingen daarop, zoals hierna-----
cursief zijn aangegeven.----------
Aldus aangepast luidt de tekst als volgt:----------

A. Definities en algemene bepalingen ----------

<u>Artikel 1</u>----------

In het reglement wordt verstaan onder:----------

a. ‘akte’: *deze* akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als ---------
bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
b. ‘beheerder’: een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die----
nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het----------

administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het----------
bouwkundig beheer; ----------

c. ‘bestuur’: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 ----
van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;---

d. ‘boekjaar’: het boekjaar van de vereniging; ----------

e. ‘eigenaar’: de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in---
artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het----------
desbetreffende artikel anders blijkt; ----------

f. ‘gebouw’: het *(in aanbouw zijnde)* gebouw of de *(in aanbouw zijnde)* ---
gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;----------

g. ‘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;----------

h. ‘gemeenschap’: de in de splitsing betrokken goederen; ----------

i. ‘gemeenschappelijke gedeelten’: die gedeelten van het gebouw en/of -
de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als--------
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----------

j. ‘gemeenschappelijke zaken’: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te --
worden voor zover niet vallende onder i; ----------

k. ‘grond’: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; ----------

l. ‘huishoudelijk reglement’: het huishoudelijk reglement als bedoeld in---
artikel 59 van het reglement;----------

m. ‘jaarrekening’: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en----
een exploitatierekening met toelichting;----------

n. ‘jaarverslag’: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; ----------

o. ‘onderappartementsrecht’: een appartementsrecht ontstaan bij een-----
ondersplitsing;----------

p. ‘ondereigenaar’: de eigenaar van een onderappartementsrecht; ---------

q. ‘ondersplitsing’: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in-----
artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;----------

r. ‘privé gedeelte’: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als----------
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----------

s. ‘raad van commissarissen’: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;----------

t. ‘reglement’: het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen -----
5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;

u. ‘reglement van ondersplitsing’: het voor de ondersplitsing geldende ----
reglement van splitsing;----------

v. ‘reservefonds’: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid -
van het Burgerlijk Wetboek;----------

w. ‘vereniging’: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 --
eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; ----------

x. ‘vereniging van ondereigenaars’: de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;----------
y. ‘vergadering’: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; ----------
z. ‘voorzitter’: de voorzitter van de vergadering.----------

Artikel 2 ----------

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. ----------
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. ----------
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. ----------
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient 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 toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4 ----------

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

Artikel 5 ----------

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

Artikel 6 ----------

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van ---

overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing – of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het 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 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 voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk onderappartementsrecht is vermeld.*
   Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: bruto vloeroppervlak, waarbij in de berekening de bergingen, balkons en terrassen voor de helft zijn meegenomen.
   Een en ander is nader uitgewerkt in de aan deze akte vastgemaakte bijlage.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. 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. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

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. 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.

2. *Zolang de Stichting wonenCentraal of haar rechtsopvolger eigenaar is van alle appartementsrechten behalve de bedrijfsruimte met appartementsindex 40, mag het schilderwerk door de eigenaren afzonderlijk worden uitgevoerd en worden de kosten van het schilderwerk door de eigenaren afzonderlijk gedragen. Hetzelfde geldt voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen waarvan A40 is uitgesloten, te weten het binnenterrein en galerijen cum annexis, de portiek, balkons, hek en traliewerk, vluchttrappen, entree's, de hallen, gangen, trappenhuizen, bellentableau, postbussen en liftinstallatie. Indien en zodra Stichting wonenCentraal of haar rechtsopvolger geen*

eigenaar meer is van alle appartementsrechten behalve de bedrijfsruimte met appartementsindex 40, vervalt deze bepaling artikel 9 lid 2.

3. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.-

Artikel 10

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

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
   a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
   b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
   c. toevoegingen aan het reservefonds; en
   d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van 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 *g*aan, zal het verschil aan de eigenaars - worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de--- definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de ------- exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. -

Artikel 13 ----------

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem - aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente---------- verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien ---

euro (€ 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.

2. 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, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. 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. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars 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.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering.
   Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten 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 schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, 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 schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule 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 schadepenningen 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 schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
   Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
   Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten'.
6. In geval door de vergadering 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 schadepenningen 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 schadepenningen 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:
   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 schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, 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 traliewerk (voorzover 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 en de hydrofoorinstallaties;*
   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 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, videofoon, 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 dan---
wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de-----
gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de----------
vergadering. ----------

Artikel 19 ----------
De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te ---------
verwijderen.----------
Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing.---------
Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.----------

Artikel 20 ----------
1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de ----------
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken ------
volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is-------
verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, -
ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen ----
inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. ----------
2. *In afwijking van het hiervoor bepaalde geldt het navolgende:* ----------
Indien blijkt dat gemeenschappelijke ruimten in gebruik zijn bij Stichting wonenCentraal of door Stichting wonenCentraal aan derden in gebruik zijn gegeven, zijn de overige eigenaren en gebruikers verplicht dit te---
gedogen en niet tot wijziging hiervan of deze bepaling over te gaan. ---
Stichting wonenCentraal draagt de kosten en schulden betrekking------
hebbend op deze ruimten.----------
Een zelfde gedoogverplichting bestaat ten aanzien van het gebruik van zowel gemeenschappelijke ruimten als privé-gedeelten die strijdig zijn-
met de bepalingen van deze akte waaronder die als bedoeld in artikel-
25, bestaand ten tijde van de splitsing.----------
Onder Stichting wonenCentraal wordt in dit artikel ook haar----------
rechtsopvolgers onder algemene titel verstaan. ----------
3. *In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde komt --*
aan de eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex A-40 niet het gebruik toe van de navolgende gemeenschappelijke ------
gedeelten/gemeenschappelijke zaken:----------
het binnenterrein en galerijen cum annexis, de portiek, balkons, hek en traliewerk, vluchttrappen, entree's, de hallen, gangen, trappenhuizen, -
bellentableau, postbussen en liftinstallatie. ----------
De eigenaar van het appartementsrecht met de appartementsindex a-
40 behoeft daarom niet bij te dragen in de schulden en kosten die ------
betrekking hebben op de in de vorige alinea bedoelde----------
gemeenschappelijke gedeelten/gemeenschappelijke zaken.----------

4. *In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde komt aan de eigenaar(s) van de appartementsrechten met de appartementsindices A-1 tot en met A-3 en A-41 tot en met A44 niet het gebruik toe van de navolgende gemeenschappelijke gedeelten/gemeenschappelijke zaken: de portiek, entree's, de hallen, gangen, trappenhuizen, bellentableau, postbussen en liftinstallatie. De eigenaar(s) van de appartementsrechten met de appartementsindices A- 1 tot en met A-3 en A-41 tot en met A44 behoeven daarom niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op de in de vorige alinea bedoelde gemeenschappelijke gedeelten/gemeenschappelijke zaken.*

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 ----------

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

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

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

Artikel 25 ----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te ---------- gebruiken overeenkomstig *de bestemming zoals bij dat*---------- *appartementsrecht is omschreven*.---------- 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. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

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 overige 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 afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons *(voor zover aanwezig)*, 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.
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.

4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen *(voor zover aanwezig)* 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. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

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, 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 *(voor zover aanwezig)*, 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 *(voor zover aanwezig)* 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

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.

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 en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
   Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het 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 en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand

gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.----------

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

Artikel 36 ----------

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

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. Deze artikelen gelden echter niet voor voornoemde Stichting wonenCentraal en haar rechtsopvolgers onder algemene titel.

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 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 verstoring van de rust in het gebouw;
   d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;

   kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in 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.
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.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
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.

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. 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 nietnakoming, 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. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. *Er is een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.*
2. *De naam van de vereniging luidt: Ondervereniging van Eigenaars Ouvertureweg 4 en 6 te Alphen aan den Rijn en de vereniging is gevestigd te Alphen aan den Rijn.*

3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond- en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. ----------
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. ----------

Artikel 43 ----------

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten. ----------
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. ----------
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd 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 kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar. ----------

II. De vergadering ----------

Artikel 45 ----------

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de 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. ----
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 vijftien dagen – de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend – en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.----------
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.----------

<u>Artikel 46</u> ----------

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.----------

<u>Artikel 47</u> ----------

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 stemmen wordt vastgesteld op vierhonderd drieënnegentig (493) stemmen, te weten:*----------
   - *voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 39 en 41 tot en met 44 elk tien (10) stemmen, en*----------
   - *voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 40 twintig (20) stemmen, en*----------
   - *voor de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers 45 tot en met 87 elk een (1) stem.*----------

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de----------
ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden----------
uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in-
de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien ----------
verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht ----------
verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere---
appartementsrechten niet gewijzigd wordt. ----------
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit
te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder----------
handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars---
als in de akte is bepaald. ----------
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken ----------
appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht,-
tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald. ----------
De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te --
wonen. ----------
Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is --------
bevoegd om in de vergadering het woord te voeren. ----------
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.----------

Artikel 48 ----------

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing,
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 of (een) andere adviseur(s) die ter ----------
vergadering het woord mogen 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 buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
   b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
   c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; kunnen slechts worden genomen met 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 dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door 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.

2. *Het bestuur is verplicht de naam en de adresgegevens van de vereniging en de bestuurder(s) op grond van de bepalingen van de wet in te laten schrijven 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.----------
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.----------
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. ----
   Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.----------
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.----------
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.----------
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:----
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;----------
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;----------
   c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;----------
   d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; ---
   e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.----------
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of

indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend - of verplichtingen worden kwijtgescholden. ----------
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen --------- gemaakt.----------

Artikel 54 ----------

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

Artikel 55 ----------

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

Artikel 56 ----------

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

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. ----------

<u>Artikel 58</u> ----------

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 ------- moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. ----------
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet-- 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. ----------
7. De vergadering kan besluiten het volgende op te nemen in het ---------- huishoudelijk reglement: ----------
   a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, - met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de --------- toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die ---------- vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is ---------- aangebracht *zodat de contactgeluidisolatie optimaal is. Deze*------- *contactgeluidisolatie moet voldoen aan de vereisten uit het* --------- *Bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de* ---------- *omgevingsvergunning voor het gebouw.*----------
   De vloerconstructie dient als ‘zwevende’ vloer dus geheel vrij van - de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden----- uitgevoerd.----------
   Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend ---------- bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.----------
   b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of

vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet - aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar --------- gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.----------

c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het ----- gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is --- gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding,---------- medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek. ----------

d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken ------ partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.----------

e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de----- eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt---------- uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de---------- vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan- zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de ----- eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of---------- vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.----------

f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de --- vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is -- de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en ----- risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan-- de bedoelde norm voldoet. ----------

g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar ---------- gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of---------- vloerbedekking te verwijderen. ----------

h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke-- tussenkomst.----------

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

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Indexclausule

Artikel 63

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren Consumentenprijsindex (C.P.I.), op basis tweeduizend is honderd (2000=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. te eniger tijd overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeksen.

De wijze van koppeling zal dan geschieden bij wijze van bindend advies door het C.B.S. ----------

rechtskeuze----------

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. ----------

Bijlagen ----------

Dit zijn de bijlagen:----------

- de volmacht; ----------
- de splitsingstekening;----------
- het document toekenning complexaanduiding door het kadaster;----------
- de uitwerking breukdelen; ----------
- besluit vereniging van eigenaars.----------

Slot ----------

Waarvan akte is verleden te Alphen aan den Rijn, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. ----------

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld. ----------

De zakelijke inhoud van de akte is door mij aan hen opgegeven en toegelicht, waarbij ik tevens heb gewezen op de gevolgen die voor hen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.----------

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. ----

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om vijftien uur vijfenveertig minuten. ----------

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Mr. V.H.L. The
Notaris te Alphen aan den Rijn
JE MAINTIENDRAI