

Dos : 20101414/624640  
Ref : JBO (18102010.4)

**HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**  
**(Project Velperbroek te Velp)**

Heden, zesentwintig oktober tweeduizend en tien (26-10-2010),  
verschijnt voor mij, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht:  
mevrouw Johanna Maria Roeloffzen, geboren te Deventer, op drie en twintig oktober  
negentienhonderd één en tachtig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG  
Utrecht, Maliebaan 81, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de  
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bouwfonds Ontwikkeling B.V.**,  
statutair gevestigd te Hoevelaken (gemeente Nijkerk), adres Westerdorpsstraat 66 te  
3871 ZA Hoevelaken (correspondentieadres: Postbus 15, 3870 DA Hoevelaken),  
ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 08013158 en als zodanig deze  
vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, hierna te noemen: **de Eigenaar**.

De Eigenaar verklaart:

**VOLMACHT**

./.  
Van de gegeven volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte, waarvan een kopie aan  
aan deze akte wordt gehecht.

**REGISTERGOED**

De Eigenaar is rechthebbende van de percelen grond cum annexis, gelegen te Velp  
(gemeente Rheden), kadastraal bekend gemeente Velp (Gelderland) sectie C nummers  
1881, 1883 en 1880, respectievelijk groot één (1) are tachtig (80) centiare, zevenenzestig  
(67) are eenenzeventig (71) centiare en zes (6) are vijfenveertig (45) centiare, hierna te  
noemen: **het Registergoed**.

**VERKRIJGING**

Het Registergoed is door de Eigenaar verkregen deels door de inschrijving in de  
openbare registers voor registergoederen (destijds te Arnhem) in deel 30947 nummer 8,  
op tweeëntwintig december tweeduizend en vijf (22-12-2005) van een afschrift van de  
akte van levering, op eenentwintig december tweeduizend en vijf (21-12-2005), verleden  
voor mr. M.H.L. Langeveld, notaris te Utrecht, en deels bij akte van levering, op elf juni  
tweeduizend en tien (11-06-2010) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, bij  
afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op veertien juni  
tweeduizend en tien (14-06-2010) in deel 58419 nummer 170 en in deel 58419 nummer  
171, mede in verband met een akte constatering vervallen ontbindende voorwaarde en  
vestiging erfdienstbaarheid heden verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht, van  
welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor  
registergoederen.

**SPLITSINGSVOORNEMEN**

1. De Eigenaar heeft besloten over te gaan tot de splitsing van het Registergoed in  
appartementenrechten, als bedoeld in artikel 5:107 juncto 5:106 Burgerlijk Wetboek,  
tot vaststelling van een reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 en 5:112 Burgerlijk  
Wetboek en tot oprichting van een vereniging van eigenaars, zoals bedoeld in  
laatstgenoemd wetsartikel.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een tekening bestaande uit vijf bladen (5) bladen,  
als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek, welke tekening aan deze akte is  
gehecht, na te zijn goedgekeurd door de bewaarder van voormelde openbare  
registers, waarbij voor het Registergoed als complexaanduiding is vastgesteld:  
1886-A.  
Blijkens het Bewijs van in depotname, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht,  
heeft de bewaarder van voormelde openbare registers voormelde tekening in depot  
genomen op eenentwintig oktober tweeduizend en tien (21-10-2010) onder nummer  
20101020000019.
3. Op voormelde tekening zijn de gedeelten van het Registergoed, die zijn bestemd om  
als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van  
een als appartementenindex dienend Arabisch cijfer.
4. Het Registergoed zal omvatten drie (3) appartementenrechten zoals hieronder  
vermeld.

**SPLITSING**

Ter uitvoering van het vorenstaande gaat de Eigenaar hierbij over tot de voorgenomen

splitsing in appartementsrechten als volgt:

### **APPARTEMENTSRECHTEN**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten en de laad- en losruimte op de begane grond, de grond onder de luifels van de winkel, de achterstraat/expeditiestraat en het toegangshek, alles met verder toebehoren, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Velp (gemeente Rheden), kadastraal bekend gemeente Velp (Gelderland) sectie C complexaanduiding 1886-A appartementsindex 1, uitmakende het zeventienduizend vijfhonderdtien/negenentwintigduizend vierhonderdvijftiende (7.510/29.415<sup>de</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen op de eerste, tweede, derde, vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende, tiende en elfde verdieping, de bergingen op de eerste verdieping, de loopbrug op de eerste verdieping (van de woningen op de eerste verdieping naar het parkeerdek op de eerste verdieping), de daktuin gelegen op de tweede verdieping (boven het parkeerdek), de trappenhuizen, liften en containerruimten, alles met verder toebehoren, plaatselijk nog niet nader aangeduid te Velp (gemeente Rheden), kadastraal bekend gemeente Velp (Gelderland) sectie C complexaanduiding 1886-A appartementsindex 2, uitmakende het zeventienduizend vijfhonderdvijfenzestig/negenentwintigduizend vierhonderdvijftiende (17.565/29.415<sup>de</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het parkeerdek op de eerste verdieping met toegangssystemen en hellingbaan, alles met verder toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid te Velp (gemeente Rheden), kadastraal bekend gemeente Velp (Gelderland) sectie C complexaanduiding 1886-A appartementsindex 3, uitmakende het vierduizend driehonderdveertig/negenentwintigduizend vierhonderdvijftiende (4.340/29.415<sup>de</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed.

### **REGLEMENT VAN SPLITSING**

De Eigenaar stelt hierbij het reglement vast, zoals bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, bestaande uit:

- a. het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgelegd in een akte op zeventien januari tweeduizend en zes (17-1-2006) verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, hierna te noemen: het Modelreglement.  
Van deze akte is een afschrift ingeschreven in voormelde openbare registers, destijds te Utrecht, op achttien januari tweeduizend en zes (18-1-2006) in register Hypotheken 4, deel 13420 nummer 174;
- b. diverse, op het Modelreglement aangebrachte wijzigingen of aanvullingen, zodat het reglement integraal luidt als volgt.

### **A. Definities en algemene bepalingen**

#### **Artikel 1**

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. 'akte': de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, en van dit reglement alsmede de eventuele wijzigingen daarvan en aanvullingen daarop;
- 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 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één (1) of meer bestuurders;
- d. 'boekjaar': het boekjaar van de vereniging;
- e. 'eigenaar': de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 5 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 gebouw of de 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 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 dit 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 lid 3 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 Burgerlijk Wetboek;
- t. 'reglement': het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 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 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- w. 'vereniging': de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e en artikel 5:124 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 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 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 elkaar gedragen.  
Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van dit reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 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, beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, prostitutie of het verkopen van verdovende middelen 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, ondereigenaar 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 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 dit reglement, eventueel 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 dit reglement, eventueel huishoudelijk reglement, of besluit van de vergadering 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. De breukdelen van de appartementsrechten berusten op de grondslag van het aantal vierkante meters per privé gedeelte conform voormelde splitsingstekening zoals opgenomen in het aan deze akte gehechte overzicht.
2. De eigenaars zijn voor de in lid 1 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen met uitzondering van de uitkeringen van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars, voor zover niet aangewend tot herstel, zullen worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van elk appartementsrecht, zoals vastgesteld conform het in artikel 15 tweede lid bepaalde.
3. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, welke voor gemeenschappelijke rekening zijn, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen, met uitzondering van:
  - a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, indien uit artikel 15 een andere gerechtigheid tot de verzekeringsuitkeringen voortvloeit. Deze kosten zullen alsdan worden gedragen naar rato van deze gerechtigheid;
  - b. de premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten, of waartoe door de vergadering mocht worden beslist, omtrent welke premies wordt bepaald:
    - \* de bijdrageplicht voor iedere eigenaar is afhankelijk van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van diens appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, in die zin dat voor het privé gedeelte van elk appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten de verzekerde waarde dient te worden vastgesteld;
    - \* indien conform het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde in verband met het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk

ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar overeenkomstig het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde.

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 lid 1 onder a 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 en waarvoor in dit reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien;
  - 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 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 een 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 lid 2;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door dit 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. 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.
3. In aanvulling op het in lid 1 van dit artikel bepaalde komen alle kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing, alles in de ruimste zin van het woord, van de afwerklagen van de daktuin gelegen op de tweede verdieping, waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de betonnen scheidingslaag (met bouwkundige constructie ten behoeve van de waterdichtheid), welke de scheiding vormt tussen het parkeerdek (appartementsindex 3) en de daktuin gelegen op de tweede verdieping (gelegen boven het parkeerdek), geheel voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2.
4. In aanvulling op het in lid 1 van dit artikel bepaalde komen alle kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing, alles in de ruimste zin van het woord, van de gemeenschappelijke niet-constructieve gedeelten van de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende raamkozijnen met glas en deuren met bijbehorend hang- en sluitwerk alsmede de winkelpuizen) die zich

direct bevinden aan de privé gedeelte met indexnummer 1 en 2, voor rekening van en worden uitsluitend gedragen door de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met indexnummers 1 en 2, zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 eerste lid.

#### Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in lid 2 en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten.  
Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 leden 5 en 6, 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 (5) jaren. Het plan dient jaarlijks te worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in lid 2 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 het bestuur samen met één (1) van de eigenaars, dan wel de beheerder samen met één (1) van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt, tenzij de vergadering anders besluit.
5. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
6. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren en/of een woningcorporatie, eigenaar is/zijn van één of meerdere appartementsrechten, is dat fonds, die stichting of corporatie bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds te vervangen door een borgstelling, voor zover wettelijk toegestaan, welke vooraf door de vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bedragen aan het reservefonds. Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds is het betreffende hiervoor bedoelde fonds, stichting of corporatie verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds te voldoen voor zover nodig voor de voorgenomen uitgaven.  
Het hiervoor bedoelde fonds, de hiervoor bedoelde stichting of corporatie zal aan de vereniging het (eventueel) financieel nadeel vergoeden, zoals rentederving, dat de vereniging door het niet volstorten van het reservefonds leidt, voor welke rentederving het rentepercentage zal worden gehanteerd van het twaalf maands-Euribor, zoals dat geldt op één januari van het betreffende jaar.  
Bij vervreemding van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 40 lid 1 door het hiervoor bedoelde fonds, de hiervoor bedoelde stichting of corporatie is dat fonds, de stichting of corporatie verplicht de achterstallige bijdragen aan het reservefonds, verhoogd met het hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadeel, te voldoen.  
Voor zover door een fonds, stichting of corporatie de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds conform het in de vorige volzinnen bepaalde wordt vervangen door een borgstelling, zal dat fonds, die stichting of die corporatie geen rechten hebben ten aanzien van de rente die wordt ontvangen over het reservefonds. De rente bedoeld in de vorige volzin zal uitsluitend toekomen aan die partijen die betalingen hebben verricht aan het reservefonds.

#### **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 lid 1;
  - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het

- c. toevoegingen aan het reservefonds; en
  - d. de baten bedoeld in artikel 9 lid 2.
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 lid 1.
  3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door de vergadering te bepalen datum maandelijks bij vooruitbetaling één twaalfde (1/12de) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.  
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
  4. 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 lid 2 van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 lid 6 eerste alinea.  
Een overschot of tekort zal worden gerestitueerd dan wel binnen één (1) maand dienen te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering anders beslist.

#### 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 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 lid 1.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 lid 2 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 lid 1 Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 lid 2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij de vaststelling van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 lid 1.
4. Bij de toepassing van het in lid 3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 lid 2 bedoelde voorschotbijdragen.  
Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.
5. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, maandelijks aan die eigenaar verstrekken:
  - a. een kopie van de facturen betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening is gebracht;
  - b. een overzicht van de facturen waarop uiteindelijk ook het totaal van de door de vereniging verschuldigde vergoedingen exclusief omzetbelasting en het totaal van de door de vereniging aan derden verschuldigde omzetbelasting is vermeld; alsmede
  - c. een schriftelijk opgave van het aandeelpercentage in die facturen dat op grond van het bepaalde in artikel 8 en artikel 9 voor rekening van die eigenaar komt.
6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan die eigenaar,

althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in dit reglement bepaalde te zijnen laste komt.

7. Indien een eigenaar een factuur op zijn naam heeft ontvangen als bedoeld in lid 5 en de vereniging desondanks vervolgens voor de betaling van de desbetreffende schulden en kosten, al dan niet verhoogd met boeten, schaden en interesten, wordt aangesproken, is de desbetreffende eigenaar verplicht hetgeen de vereniging alsdan dient te betalen op eerste vordering van het bestuur aan de vereniging te voldoen. Artikel 13 is van overeenkomstige toepassing.
8. Alle (extra) kosten die voor de vereniging verbonden zijn aan het voldoen aan de in de leden 5 en 6 bedoelde verzoeken komen voor rekening van de in lid 5 respectievelijk in lid 6 bedoelde eigenaar.

#### Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één (1) 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 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 lid 1 is te dezen niet van toepassing.
2. 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 gerechtigheid 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 gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht (artikel 5:85 en volgende Burgerlijk Wetboek), vruchtgebruik (artikel 3:201 en volgende Burgerlijk Wetboek), of van gebruik en/of bewoning (artikel 3:226 Burgerlijk Wetboek) 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 (1) of meer door het bestuur te selecteren 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 brand-/opstalverzekering betreft minimaal moeten overeenstemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het gebouw, welk bedrag vervolgens zal worden gesplitst in de verzekerde waarde van het privé gedeelte van elk appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vraag of de totale verzekerde waarde overeenstemt met de herbouwkosten en de verdeling van de waarde over de privé gedeelten van de appartementsrechten alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten nog accuraat is, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar worden beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar. Regels ter vaststelling van de verzekerde waarde van de privé gedeelten van de appartementsrechten alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.



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 lid 1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag ter grootte van één procent (1%) van de verzekerde waarde 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 lid 4 Burgerlijk Wetboek.  
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd 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 lid 1 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 lid 4 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 ter grootte van één procent (1%) van de verzekerde waarde 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 leden 2 tot en met 4 Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voor zover het bepaalde in lid 4 niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.  
Uitkering van de schadepenningen geschiedt, voor zover niet aangewend tot herstel, naar rato van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van elk appartementsrecht.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de vastgestelde schade van de privé gedeelten van de appartementsrechten alsmede de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten, zoals die alsdan voor de eigenaars bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuradeur, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.  
In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.  
Iedere eigenaar is verplicht 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 constructieve gedeelten van de gevels gelegen boven de betonnen scheidingslaag tussen appartementsindex 1 en appartementsindex 3, de niet-constructieve gedeelten van de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties alsmede de zich in de gevel bevindende raamkozijnen met glas en de deurkozijnen met deuren en drempels, alles met bijbehorend hang- en sluitwerk), de balkonconstructies, de galerijen, de schoorstenen/ dakdoorvoeren, de rook- en ventilatiekanalen, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
  - b. het hek- en traliwerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de (stads-) verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
  - c. de plafonds en overige afwerkingen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in 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 energiebesparende 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 hydrofoor/-foren;
    - de verwarming dan wel (gecombineerde) warmwatervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
    - de luchtbehandeling en de ventilatie;
    - de rook- en branddetectie, de brandbestrijding en de droge blusleidingen;
    - 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 (1) privé gedeelte;
  - g. de leidingen voor:
    - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één (1) 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 ARBO- en 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 (1) 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 (1) privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd;
- d. de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking en de lift- en leidingschachten, welke tot het privé gedeelte van appartementsindex 2 behoren;
- e. de constructieve en de niet-constructieve gedeelten van de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties alsmede de zich in de gevel bevindende raamkozijnen met glas en de deurkozijnen met deuren en drempels, alles met bijbehorend hang- en sluitwerk) gelegen onder de betonnen scheidingslaag tussen appartementsindex 1 en appartementsindex 3, welke tot het privé gedeelte van appartementsindex 1 behoren;
- f. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken alsmede de brievenbussen, welke tot het privé gedeelte van appartementsindex 2 behoren.
- 3. De in lid 2 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 in de eerste zin van lid 1 bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één (1) of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

#### Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. Het laden en lossen ten behoeve van winkelvoorraden op de daartoe bestemde plaatsen en het transport van winkelwagentjes (met inachtneming van de van toepassing zijnde wet en regelgeving) wordt niet als luidruchtig aangemerkt.
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 leden 1 en 2 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, rolluiken, zonwering, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, alarminstallaties, (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.
4. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht met index 1 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonwering, rolluiken en vlaggen aan de gevel/pui/luifel van zijn privé gedeelte.

Deze mogen:

- geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het privé gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep;
- geen knipperend licht verspreiden;
- geen hinderlijk naar boven uitstralend licht verspreiden;
- niet uitgeren buiten het privé gedeelte, noch opzij, noch omhoog;
- geen onredelijke hinder veroorzaken, aan de eigenaars en gebruikers van de andere appartementen.

Deze voorwerpen mogen uitsluitend worden aangebracht door een gerenommeerd bouw- of installatiebedrijf en met inachtneming van artikel 7.

De eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht met index 1 zijn voor het in dit lid omschreven gebruik geen vergoeding verschuldigd aan de andere eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten.

5. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in het tweede lid voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur en de vormgeving van de wind- en/of zonneschermen.  
De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan.  
Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden bedoeld wind- en/of zonnescherm behoorlijk te onderhouden.
6. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht met index 1 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben, houden en vernieuwen van koel- en ventilatieinstallaties enkel en alleen op het gedeelte van de daken van het privé gedeelte deel uitmakend van het appartementsrecht met index 2  
Indien met inachtneming van het voorgaande een installatie wordt of is aangebracht, dan geldt tevens het volgende:
  - i. het aanbrengen daarvan, alsmede het onderhoud, herstel en eventuele vervanging zal geschieden voor rekening en risico van de eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht ten behoeve waarvan die installatie is aangebracht;
  - ii. het hebben en houden van (een) koel- en ventilatieinstallatie(s) is slechts toegestaan indien de installatie(s) voor wat betreft geluidsproductie en het veroorzaken van trillingen voldoet(n) aan de geluidsvoorschriften als genoemd in het activiteitenbesluit dat geldt op het moment van realisatie van de betreffende installatie(s), en
  - iii. mocht uit een door een onafhankelijke deskundige op te stellen expertiserapport blijken dat:
    - a. (een gedeelte van) het dak waarop die installatie is/wordt aangebracht; of
    - b. de onder dat dak gelegen waterkerende laag,

moet worden vervangen, geldt het volgende:

- I. de eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht ten behoeve waarvan die installatie is aangebracht zijn verplicht hun medewerking te verlenen aan de (tijdelijke) verwijdering van die installatie;
- II. de kosten voor het verwijderen van die installatie zijn voor de eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht ten behoeve waarvan die installatie is aangebracht;
- III. het bestuur maakt die vervanging – indien mogelijk - ten minste drie (3) maanden vóór het tijdstip van de noodzakelijke vervanging schriftelijk kenbaar aan de beide eigenaars;
- IV. beide eigenaren zullen zich ten opzichte van elkaar er voor inspannen dat de werkzaamheden die aan de hiervoor bedoelde werkzaamheden zijn verbonden, zo spoedig als redelijkerwijs gezien de omstandigheden mogelijk, op de voor ieder van hen minst bezwarende wijze en in overleg met elkaar plaatsvinden.

#### 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.  
In afwijking van het in de eerste zin bepaalde, mag de eigenaar van het privé gedeelte met index 1 op eigen kosten alle veranderingen in of aan het privé gedeelte van dit appartementsrecht aanbrengen die hij voor de uitoefening van zijn bedrijf gewenst acht, mits de hechtheid van het gebouw door de verandering niet in gevaar wordt gebracht.  
Het aanbrengen van de in artikel 22 lid 4 bedoelde zaken wordt geacht geen wijziging van het architectonisch uiterlijk met zich mee te brengen.  
De toestemming van de vergadering is eveneens niet benodigd, indien en voor zover de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk alsmede de winkelpuien) betreft van de eigenaar van het privé gedeelte met index 1, voor zover het betreft de gevels die voor het winkelend publiek toegankelijk zijn, mits daarbij de constructie en het aanzien, alsmede de stijl van het gebouw niet wordt gewijzigd, casu quo aangetast.  
De eigenaar dient te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.
2. In afwijking van het in artikel 22 leden 1 en 3 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee (2) of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeeltes, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeeltes 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 gedeeltes, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeeltes 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 gedeeltes. 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 lid 2 bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeeltes bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee (2) of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in lid 2 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 daaraan hierna in artikel 25 lid 4 gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in deze akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het feitelijk 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.
4. Het appartementsrecht met index 1 heeft de bestemming: bedrijfsruimte. Het appartementsrecht met index 2 heeft de bestemming: woning met berging. Het appartementsrecht met index 3 heeft de bestemming: parkeerdek voor auto-opstelplaatsen en motoren.  
Een privé gedeelte dat betrekking heeft op een woning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaar en/of gebruiker al dan niet met zijn gezin; handel, nering of bedrijf mag daarin niet worden uitgeoefend. Het is niet toegestaan in een privé gedeelte een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, prostitutie of het verkopen van verdovende middelen. Voor de uitoefening van een ander beroep dan in de vorige zin bedoeld in een privé gedeelte is de toestemming van de vergadering vereist, die de toestemming zal kunnen weigeren indien de uitoefening van dat beroep overlast aan de andere eigenaars en/of gebruikers zal geven, dan wel op redelijke grond verwacht kan worden dat uitoefening van dat beroep zodanige overlast zal kunnen geven. Een hal of opgang behorende tot het privé gedeelte of gemeenschappelijke ruimte mag niet worden gebruikt als opslagruimte voor privé- of bedrijfsdoeleinden. Onder het voormelde gebruik van auto-opstelplaats wordt niet verstaan het langdurig stallen van motorvoertuigen, het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorvoertuigen dan wel enig ander gebruik anders dan het gebruik als auto- opstelplaats bestemd voor uitsluitend een twee-, drie- of vierwielig rijklaar motorvoertuig en derhalve géén aanhanger, boot, caravan, fiets of soortgelijke zaken.

##### Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. De geluiddempende waarde van de vloerbedekking (exclusief kale betonvloer) moet overeenkomen met "Ico" = plus toen (+10) decibel of meer. Een vloerbedekking, al dan niet gezamenlijk met de daarbij behorende geluiddempende laag (gelet op voornoemde waarde), die de isolatieindex met meer dan tien (10) decibel vermindert is zonder nadere maatregelen toegestaan. Hierbij geldt de norm "NEN5077" geluidswering in gebouwen". Andere dan Nederlandse normen worden in dit kader niet erkend. Reclamematerialen van fabrikanten en/of doorleveranciers worden in dit kader niet als bewijsmateriaal erkend. De voorgestelde Ico normwaarde is van toepassing op alle vloeren van de woningen, behoudens die van keukens, bergingen en sanitaire ruimten.
2. 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 dat voldaan wordt aan de norm die is gesteld in het eerste lid van dit artikel. Tevens dient de vloerconstructie als "zwevende" vloer geheel vrij van de bestaande betonvloer dan wel 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 het eerste lid en hiervoor sub a. dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in sub b. bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten doen plaatsvinden 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 het eerste lid en hiervoor sub a. gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in het eerste lid en hiervoor sub a. gestelde norm.
  - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in het eerste lid en hiervoor sub 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 sub 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.
3. Het is de eigenaar(s) en gebruiker(s) verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op de kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer(motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaren en gebruikers geeft.
  4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
  5. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.
  6. De vergadering kan omtrent het in het eerste lid bepaalde in haar huishoudelijk reglement nadere regels stellen.
- In het geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

#### Artikel 26 A

Ingeval er ten gevolge van schade of mankementen aan de appartementsrecht scheidende vloeren lekkages ontstaan, waardoor sprake is van een noodsituatie, die de bedrijfsvoering van de eigenaar/gebruiker van de commerciële ruimten behorende tot het privé gedeelte van het appartementsrecht met index 1 in gevaar brengen of belemmeren, heeft de eigenaar/gebruiker van de commerciële ruimten behorende tot het privé gedeelte van het appartementsrecht met index 1 het recht om, onmiddellijk, zonder dat daarvoor enige toestemming van de overige eigenaren van de appartementsrechten benodigd is, die maatregelen te treffen die nodig zijn om vorenbedoelde gevaren en of belemmeringen op te heffen.

#### Artikel 27

1. 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.
2. Voormelde toestemming is niet vereist voor de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 1, voor zover deze opslag geschiedt in het kader van de normale bedrijfsuitoefening en overeenkomstig de daartoe van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

#### 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, 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 lid 1 onder g.  
Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 lid 1 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 dan wel de beheerder 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 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 lid 3 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 voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15.  
Indien en voor zover 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 lid 1 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 lid 1 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

De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds, daken en waterkerende lagen.

Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor bestemd tot of ingericht als (dak-)terras, is verplicht de vloer daarvan te beleggen en



belegd te houden met drainagetegels, dan wel met andere tegels, dan wel met een andersoortige afwerking en vernieuwing daarvan zodanig dat de afwatering niet wordt belemmerd, zulks ter bescherming van de daaronder aanwezige waterdichte dakbedekking; tevens zal de eigenaar die afwerking van het (dak-)terras moeten onderhouden en schoonhouden, zodanig dat aan de waterdichte dakbedekking geen schade ontstaat.

#### 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 (een gedeelte van) 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 lid 1 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 (een gedeelte van) 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 op eerste verzoek van het bestuur een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur ter hand is gesteld.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar,
3. De in lid 1 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 lid 2 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 lid 2 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 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.
7. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen en/of spaarfondsen in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, eigenaar(s) is

(zijn) van één of meerdere appartementsrechten, is het bepaalde in het eerste lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van die fondsen of die stichting toebehorende appartementsrecht(en).

#### 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.
3. Bij ingebruikgeving van een gedeelte van een privé gedeelte is het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel 36 uitsluitend van toepassing voor de betaling van hetgeen de eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden voor zover die betaling betrekking heeft op respectievelijk is toe te rekenen aan het ingebruik gegeven gedeelte van het privé gedeelte.
4. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen en/of spaarfondsen in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, eigenaar(s) is (zijn) van één of meerdere appartementsrechten, is het bepaalde in het eerste lid niet van toepassing voor de gebruiker(s) van het (de) aan die fondsen of die stichting toebehorende appartementsrecht(en).

#### 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 gedeeltes 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 gedeeltes en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

#### Artikel 37A

1. Indien:
  - a. een eigenaar is overgegaan tot ondersplitsing van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek, én
  - b. in de betreffende akte van ondersplitsing het bepaalde in de artikelen 35, 36 en 37 is opgenomen als zijnde van toepassing op de tengevolge van die ondersplitsing ontstane onderappartementsrechten, én
  - c. de tekst van artikel 35 lid 1 in de akte van ondersplitsing zodanig is aangepast dat een ondereigenaar de aan zijn onderappartementsrecht verbonden gebruiksrechten uitsluitend door een ander kan laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van de tengevolge van de ondersplitsing ontstane (onder-)vereniging van eigenaars van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat die ander de bepalingen van:
    - i. dit (hoofd-)reglement,
    - ii. het eventuele (hoofd-)huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59,
    - iii. het op de ondersplitsing van toepassing zijnde reglement,
    - iv. het eventuele op grond van de ondersplitsing vastgestelde huishoudelijk reglement, alsmede

v. eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot zowel de onderhavige splitsing als de ondersplitsing, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven, is in afwijking van het bepaalde in de artikelen 35, 36 en 37 op het ondergesplitste appartementsrecht het volgende van toepassing:

"Artikel 35

1. *Een ondereigenaar kan de aan zijn onderappartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij die ander verplicht dat deze de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.*
2. *De gebruiker is tevens gehouden tot naleving van besluiten en bepalingen die eerst na zijn ingebruikneming worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 lid 2 Burgerlijk Wetboek is van toepassing.*
3. *Het bepaalde in artikel 35 leden 1 en 2 is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de tot standkoming van de splitsing, tenzij zij daarin hebben toegestemd of de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 lid 2 Burgerlijk Wetboek anders beslist.*
4. *De ondereigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.*

Artikel 36

1. *Niettegenstaande de ingebruikgeving van een (onder-)privé gedeelte aan een ander, blijft de ondereigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voor hem voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van het van het onderappartementsrecht deel uitmakende privé gedeelte.*
2. *De ondereigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur van de tengevolge van de ondersplitsing ontstane (onder-)vereniging van eigenaars mededelen dat de door de ondereigenaar aan die (onder-)vereniging van eigenaars verschuldigde definitieve en het aandeel in de voorschotbijdrage door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de ondereigenaar tot betaling.*

Artikel 37

1. *De gebruiker die zonder dat hij de verplichting als bedoeld in artikel 35 lid 1 aanvaard heeft of opgelegd heeft gekregen een van een onderappartementsrecht deel uitmakend 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.*
2. *Indien iemand zonder enige titel een van een onderappartementsrecht deel uitmakend privé gedeelte of een gedeelte daarvan betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van (het desbetreffende gedeelte van) het privé gedeelte. Ook de ondereigenaar 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 medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd."*

Artikel 38

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

**J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte**

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 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 één (1) of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden één (1) 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 leden 5 en 6.
  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 één (1) maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 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 lid 1, 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 lid 1, 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 lid 1 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 (artikel 3:201 en volgende Burgerlijk Wetboek), van gebruik en/of bewoning (artikel 3:226 Burgerlijk Wetboek) en van erfpacht (artikel 5:85 en volgende Burgerlijk Wetboek) of van opstal (artikel 5:101 en volgende Burgerlijk Wetboek).  
Het bestuur is verplicht om op eerste verzoek van een notaris die belast is met de levering van een appartementsrecht tijdig aan de notaris een schriftelijke opgave te doen van:
  - a. de hoogte van de door de eigenaar van het appartementsrecht aan de vereniging verschuldigde maandelijkse bijdrage;
  - b. het bedrag van hetgeen de eigenaar van het appartementsrecht op de door de notaris opgegeven dag van levering schuldig is aan de vereniging, dit met het oog op de bijdragen waarvoor de verkrijger van het appartementsrecht aansprakelijk zal zijn. Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen opgave kan worden opgemaakt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de levering, aan de vereniging schuldig is (niet zijnde exploitatiekosten), is het bestuur bevoegd van de vervreemder een aanvulling op de voorschotbijdrage te verlangen, ter grootte van het te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling

van het bestuur, gebaseerd op eerdere afrekeningen van de betreffende eigenaar, alsmede meegenomen marktgegevens, zoals bekend gemaakte kostenstijgingen. Indien er geen eerdere afrekeningen van de betreffende eigenaar bekend zijn, zal op basis van schattingen die aanvulling bepaald worden;

- c. de omvang van het reservefonds van de vereniging per de door de notaris opgegeven dag van levering en het aandeel daarin dat toekomt aan de eigenaar van het appartementsrecht.

Indien en voorzover het bestuur verzuimt de hiervoor sub b bedoelde opgave tijdig vóór de levering van het appartementsrecht aan de notaris te doen, vervalt de aansprakelijkheid van de verkrijger voor eventuele niet opgegeven achterstallige bedragen.

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 lid 1 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 lid 1 bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in lid 1 bepaalde zijn voor de ter zake 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 lid 1 bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 lid 7, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 lid 5, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.  
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter 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 leden 1, 4 en 5 bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging ter zake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, wordt deze verrekend op de wijze zoals met de beheerder is overeengekomen.
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 van de 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 één (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten minste één (1) maal de laatst vastgestelde maandelijks voorschotbijdrage, zoals bedoeld in artikel 11 lid 2 en ten hoogste twaalf (12) maal de eerderbedoelde voorschotbijdrage voor elke overtreding of niet-nakoming dan wel voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, 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 lid 1 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. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars met de naam: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Hoog Velp (gemeente Rheden)".  
Zij kan ook handelen onder de naam: VvE Hoog Velp.
2. De vereniging is gevestigd te Rheden doch kan elders kantoor houden.
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 geldlening aangaan, een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en), mits de vergadering daartoe het besluit neemt.  
De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht dan wel 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 gedeponneerd 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 bij voorkeur in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) 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 lid 2, 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 (10%) 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 twee (2) maanden 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. De functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering kunnen in één (1) 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 dertig (30) dagen, de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet

gerekend, en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 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 (7) 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.

#### Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twaalf (12) weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

#### Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij in de bepalingen van het beperkte recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij in de bepalingen van dat recht anders is bepaald.
2. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt zes (6); voor het appartementsrecht met index 1 (bedrijfsruimten) twee (2) stemmen, voor het appartementsrecht met index 2 (woningen en bergingen) twee (2) stemmen en voor het appartementsrecht met index 3 (parkeerdek voor auto-opstelplaatsen en motoren) twee (2) stemmen.
3. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, 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.

#### Artikel 48

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

#### Artikel 49

1. 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, één en ander met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 48.1 en artikel 49A.
2. Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

#### Artikel 49A

1. 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.
2. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergaderingen het woord te voeren.
3. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht dienen in de vergadering niet te worden uitgebracht in de verhouding waarin in de vergadering van de ondereigenaars over hetzelfde onderwerp is gestemd, maar eensluidend overeenkomstig het besluit dat door de vergadering van ondereigenaars over

hetzelfde onderwerp is genomen.

#### Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Onder volstreckte 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 volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee (2) personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.  
Indien meer dan twee (2) personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee (2) van hen voor herstemming in aanmerking komen.  
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één (1) 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 Burgerlijk Wetboek.

De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken, vervalt door verloop van één (1) 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 lid 5 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 lid 2.  
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.  
Het bestuur kan onderhoudswerkzaamheden (al dan niet voorkomend op de vastgestelde begroting) opdragen, mits het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering besluit 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 lid 1 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;
- d. verkrijging van een appartementsrecht of een ander registergoed, alsmede het hypotheccair verbinden tot zekerheid, een en ander zoals bedoeld in artikel 42 lid 4 van dit reglement,
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste tweederde (2/3de) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste tweederde (2/3de) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
- De laatste zinsnede van artikel 50 lid 1 is van overeenkomstige toepassing.
- In een vergadering, waarin minder dan tweederde (2/3de) 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 (2) en niet later dan zes (6) 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 (2/3de) meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in lid 5 of 6 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 leden 5 en 6 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.
- Bij deze besluiten kan tevens worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten.
- Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.
- Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

### **III. Het bestuur**

#### **Artikel 53**

1. Het bestuur wordt gevormd door een, bij voorkeur, oneven aantal van één (1) of meer bestuurders.
- Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
- Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
- Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
- Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de openbare registers.
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 dit 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. Voor het geval 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 een (14) 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 (5) dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe;
  - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 lid 1 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 lid 3 en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 lid 1 wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur en de beheerder zijn verplicht om op eerste verzoek van een notaris die belast is met de levering van een appartementsrecht tijdig aan de notaris een schriftelijke opgave te doen van:
  - a. de hoogte van de door de eigenaar van het appartementsrecht aan de vereniging verschuldigde maandelijkse bijdrage;
  - b. het bedrag van hetgeen de eigenaar van het appartementsrecht op de door de notaris opgegeven dag van levering schuldig is aan de vereniging, dit met het oog op de bijdragen waarvoor de verkrijger van het appartementsrecht aansprakelijk zal zijn;
  - c. de omvang van het reservefonds van de vereniging per de door de notaris opgegeven dag van levering en het aandeel daarin dat toekomt aan de eigenaar van het appartementsrecht.

Indien en voor zover het bestuur en de beheerder verzuimen de hiervoor sub b bedoelde opgave tijdig vóór de levering van het appartementsrecht aan de notaris te doen, vervalt de aansprakelijkheid van de verkrijger voor eventuele niet opgegeven achterstallige bedragen.

#### Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten worden bewaard door het bestuur gedurende de wettelijke bewaartermijnen.

#### 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 schriftelijk 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 schriftelijk 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 (1) 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 (2) 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 (5) dagen;
  - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één (1) stem toe;
  - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 lid 1 is van toepassing;
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

##### **Artikel 58**

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee (2) leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder. 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 feitelijk gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
  - b. het feitelijk 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 lid 8;
  - 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 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 lid 5.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.  
Artikel 52 lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
  5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
  6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

#### **O. Wijziging van de akte**

##### **Artikel 60**

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in lid 1 bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaatsvinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde (4/5de) van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in lid 2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in artikel 50 lid 3 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 Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) 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 mede is gebaseerd op een rechterlijke machtiging als bedoeld in lid 1 kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat de beschikking tot deze rechterlijke machtiging uitvoerbaar is verklaard bij voorraad en/of niet door de rechter kan worden vernietigd.  
Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in lid 2 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 Burgerlijk Wetboek.

## **Q. Geschillenbeslechting**

### **Artikel 62**

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

## **R. Aanvullende bepaling**

### **Artikel 63**

1. De in de onderhavige splitsing ontstane appartementsrechten met indexnummer 2 en 3 worden verder gesplitst in respectievelijk afzonderlijke woningen, bergingen en auto-opstelplaatsen.  
Bij een aantal woningen, zoals aangegeven op een aan deze akte gehecht overzicht, hoort één (1) berging en één (1) auto-opstelplaats welke niet mogen worden vervreemd, anders dan in de combinatie met de appartementsrechten met bestemming woning, respectievelijk berging respectievelijk auto-opstelplaats zoals deze voor de eerste maal (door Bouwfonds Ontwikkeling B.V. dan wel Gerritsen Bouwgroep B.V.) is vervreemd aan een particulier-koper, zulks op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van dertig duizend euro (€ 30.000,00) te verbeuren ten behoeve van de vereniging.  
Dit lid zal in de betreffende akte van ondersplitsing van een appartementsrecht steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd.
2. Dit artikel 63 zal in de betreffende akte van levering van de voormelde appartementsrechten, steeds als kettingbeding aan de verkrijger dienen te worden opgelegd, zulks bij niet-nakoming op straffe van een terstond en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van dertig duizend euro (€ 30.000,00) te verbeuren ten behoeve van de vereniging.

## **Kwalitatieve verplichting**

### **Artikel 64**

Artikel 63 zal tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in elke akte van levering van een appartementsrecht moeten worden opgenomen, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het appartementsrecht onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

## **S. SLOT- EN OVERGANGSBEPALINGEN**

- A. Het bestuur bestaat, totdat de eerste vergadering wordt gehouden, uit de Eigenaar. In de eerste vergadering zullen de eigenaars besluiten tot benoeming van meer en/of andere bestuurders.
- B. Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december van het jaar volgend op de oplevering van het gebouw.
- C. In afwijking van het bepaalde in artikel 52 lid 3 wordt tot de algemene oplevering van het gebouw de kleur van het buitenverfwerk bepaald door de Eigenaar.
- D. In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 3 gaat de verplichting van de verkrijger tot voldoening van de eerste voorschotbijdragen in op de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin het betreffende appartement ten gebruike of ter bewoning zal worden opgeleverd aan (een) derde(n) met dien verstande dat indien en voor zover de Eigenaar alsdan nog gerechtigd is tot (een) appartementsrecht(en) er niet besloten zal kunnen worden tot een wijziging in de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken behorende tot het gebouw en de Eigenaar evenmin ter zake die/dat appartementsrecht(en) een bijdrage verschuldigd is ingevolge artikel 11 en/of 12 voorzover dit betreft een bijdrage/voorschot aan de kosten voor onderhoud/wijziging/aanpassing van de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken alsmede afdrachten aan reserveringsfondsen als bedoeld in artikel 10.
- E. Zolang de jaarlijkse vergadering geen andere bedragen heeft vastgesteld, worden de in de artikelen 52 lid 5 en 53, leden 5 en 6 bedoelde bedragen vastgesteld op elk vijf duizend euro (€ 5.000,00).
- F. In afwijking van het bepaalde in artikel 52, mag de vergadering en het bestuur, voor

zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen nemen en/of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich over een langere periode dan een (1) jaar uitstrekken, te rekenen vanaf de algemene oplevering van het gebouw, tenzij:

- a. die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden; dan wel
- b. ten minste twee/derde (2/3de) gedeelte van het totaal aantal appartementsrechten is overgedragen.

#### **T. KOSTEN**

De kosten van deze akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van de Eigenaar.

#### **U. SLOT**

Deze akte is heden verleden te Utrecht.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk meegedeeld en toegelicht.

De verschenen personen verklaarden geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om veertien uur veertig minuten.

Volgt ondertekening.

#### **UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:**

(getekend:) J.P. Bolhaar

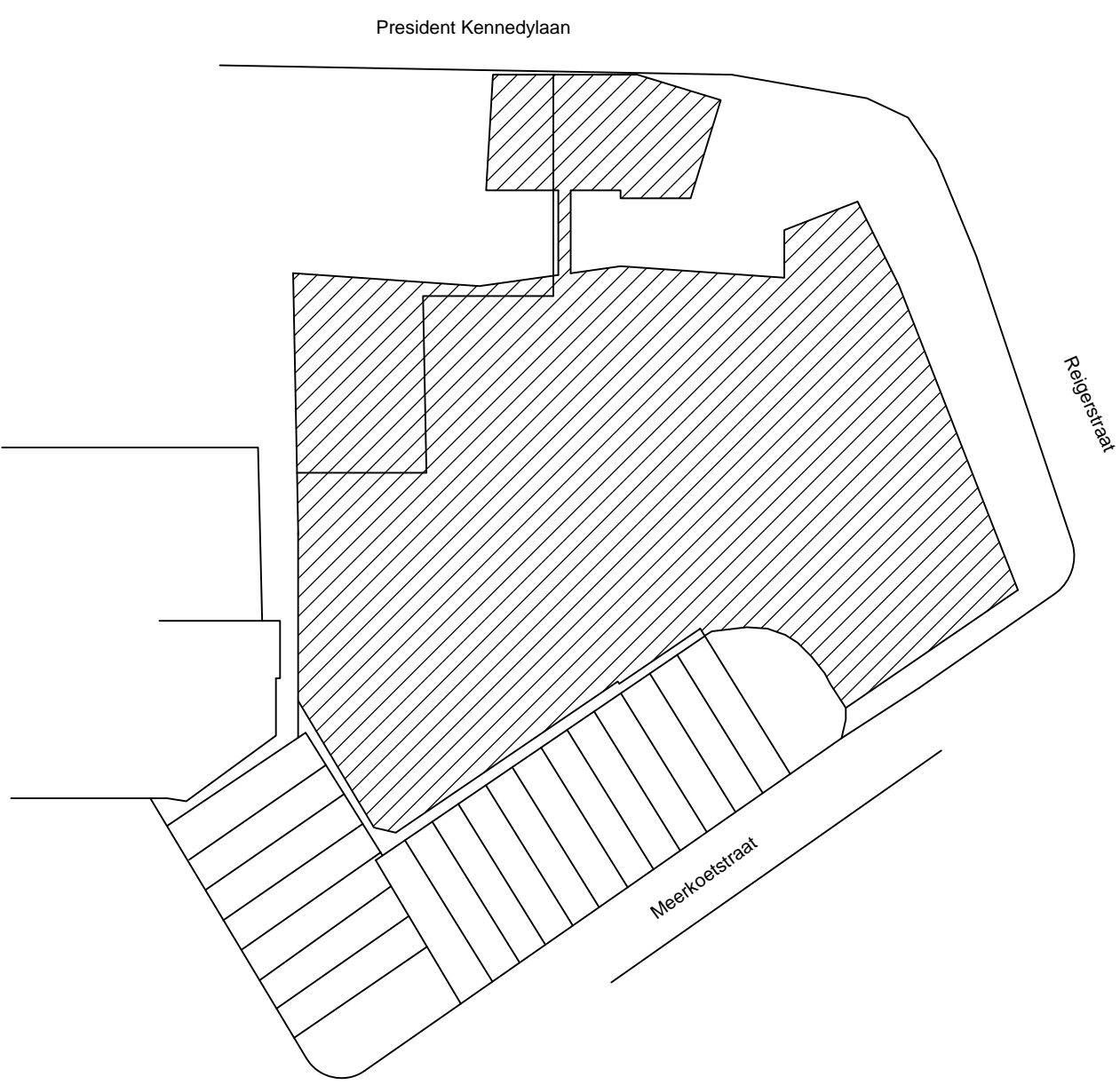
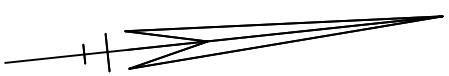
Ondergetekende, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht, verklaart, dat voor bovenstaande splitsing in appartementsrechten een vergunning als bedoeld in artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet niet is vereist.  
(getekend:) J.P. Bolhaar

Ondergetekende, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht, verklaart, dat dit afschrift samen met de tekening, die in bewaring is genomen met depotnummer 20101020000019 inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Velp C 1880, 1881, 1883.

Aangevraagd en gewaarmerkt dd:  
De notaris,

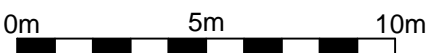
Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 5 bladen  
Blad 1



Situatie 1: 1000 - Velp C 1880, 1881, 1883



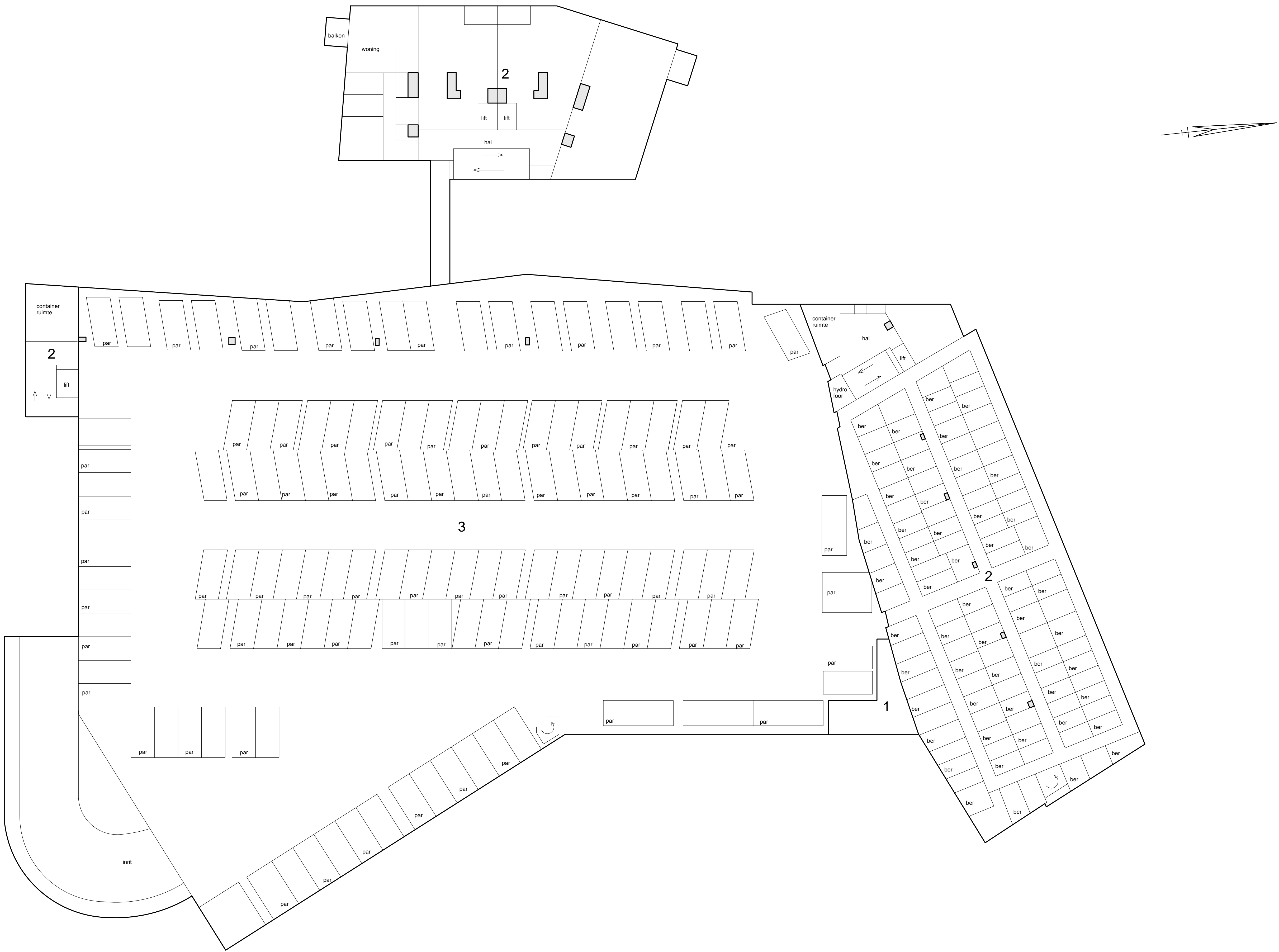
begane grond



Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Velp C 1880, 1881, 1883.

Aangevraagd en gewaarmerkt dd:  
De notaris,

Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 5 bladen  
Blad 2



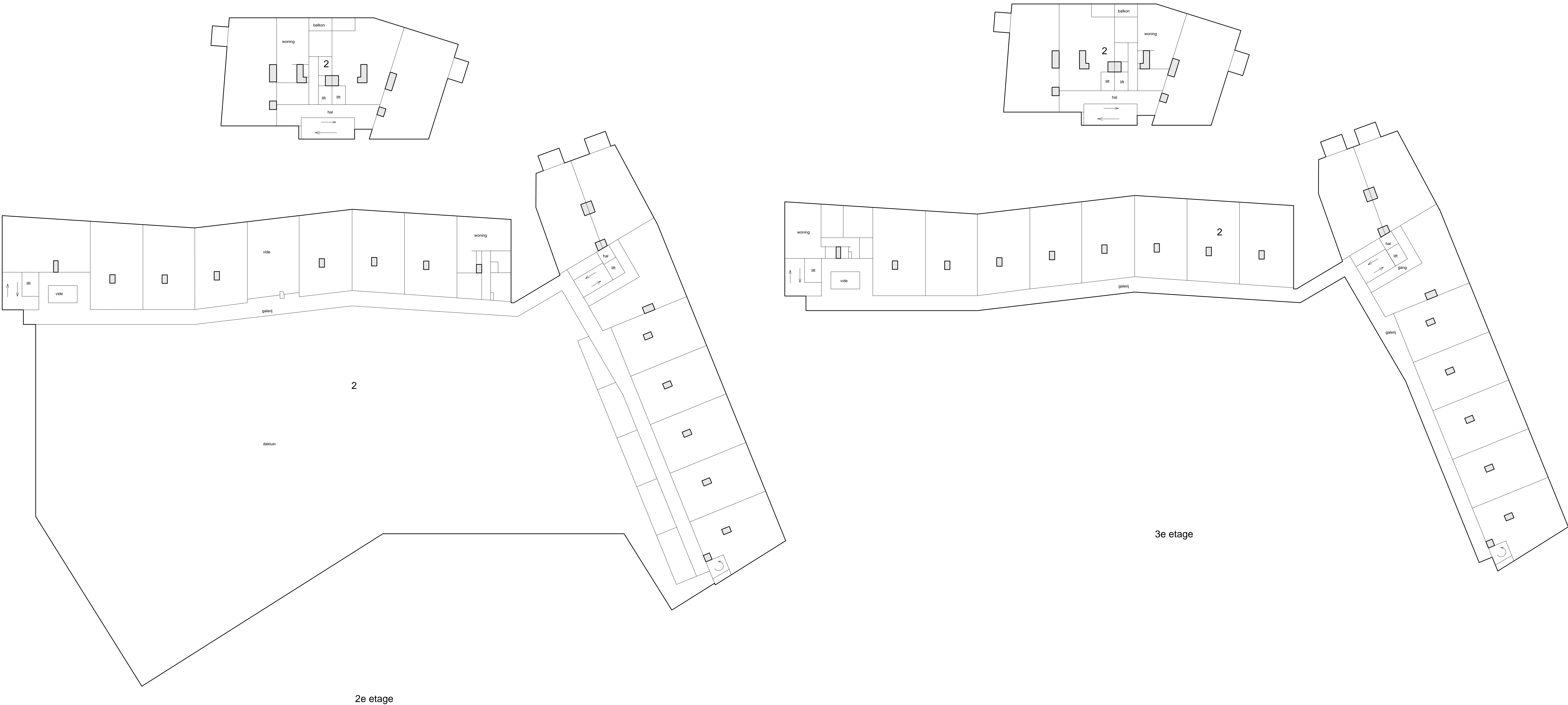
1e etage



Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Velp C 1880, 1881, 1883.

Aangevraagd en gewaarmerkt dd:  
De notaris,

Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 5 bladen  
Blad 3



0m 5m 10m

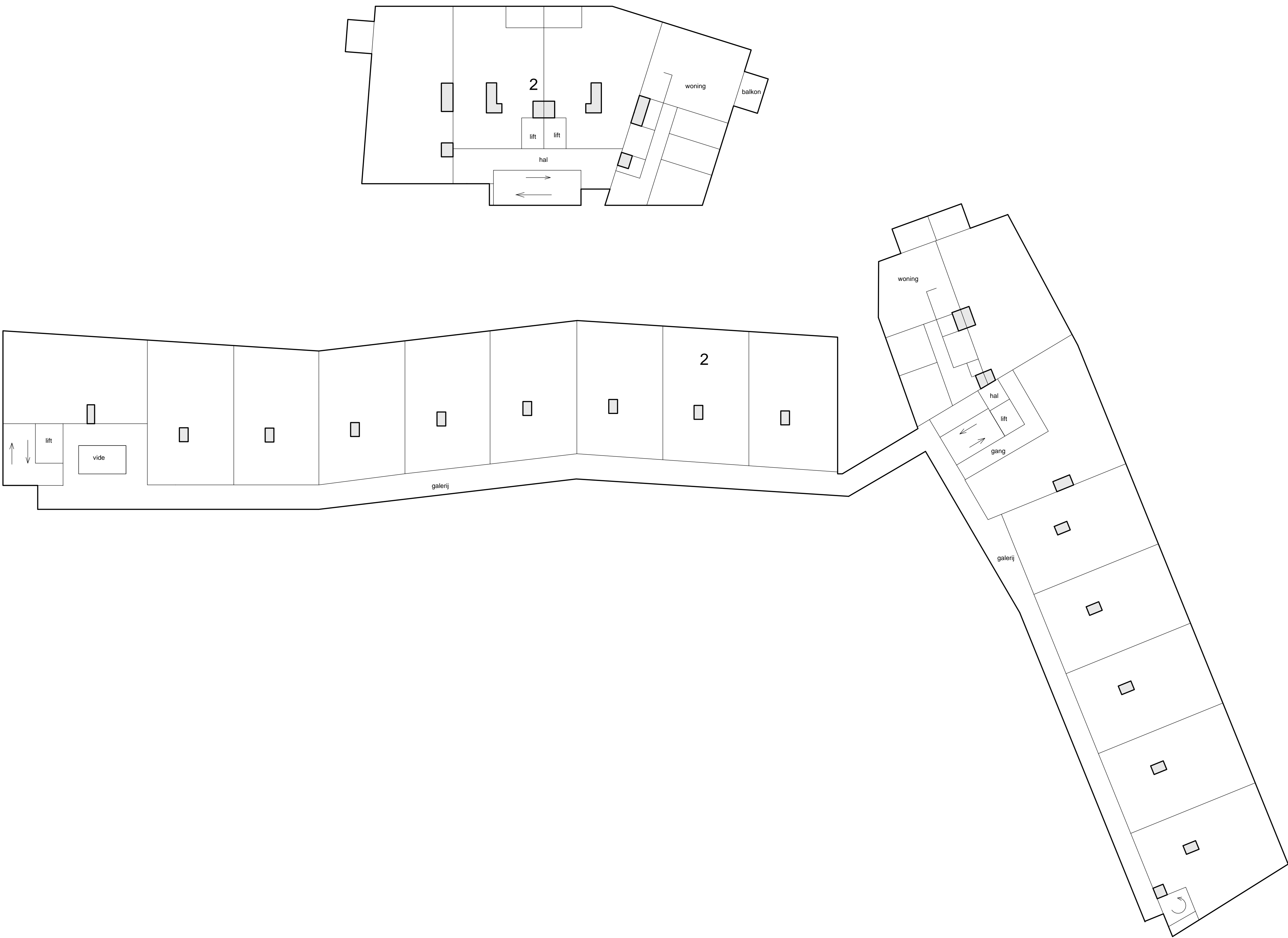
oktober 2010  
winkelcentrumVelperbroek

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Velp C 1880, 1881, 1883.

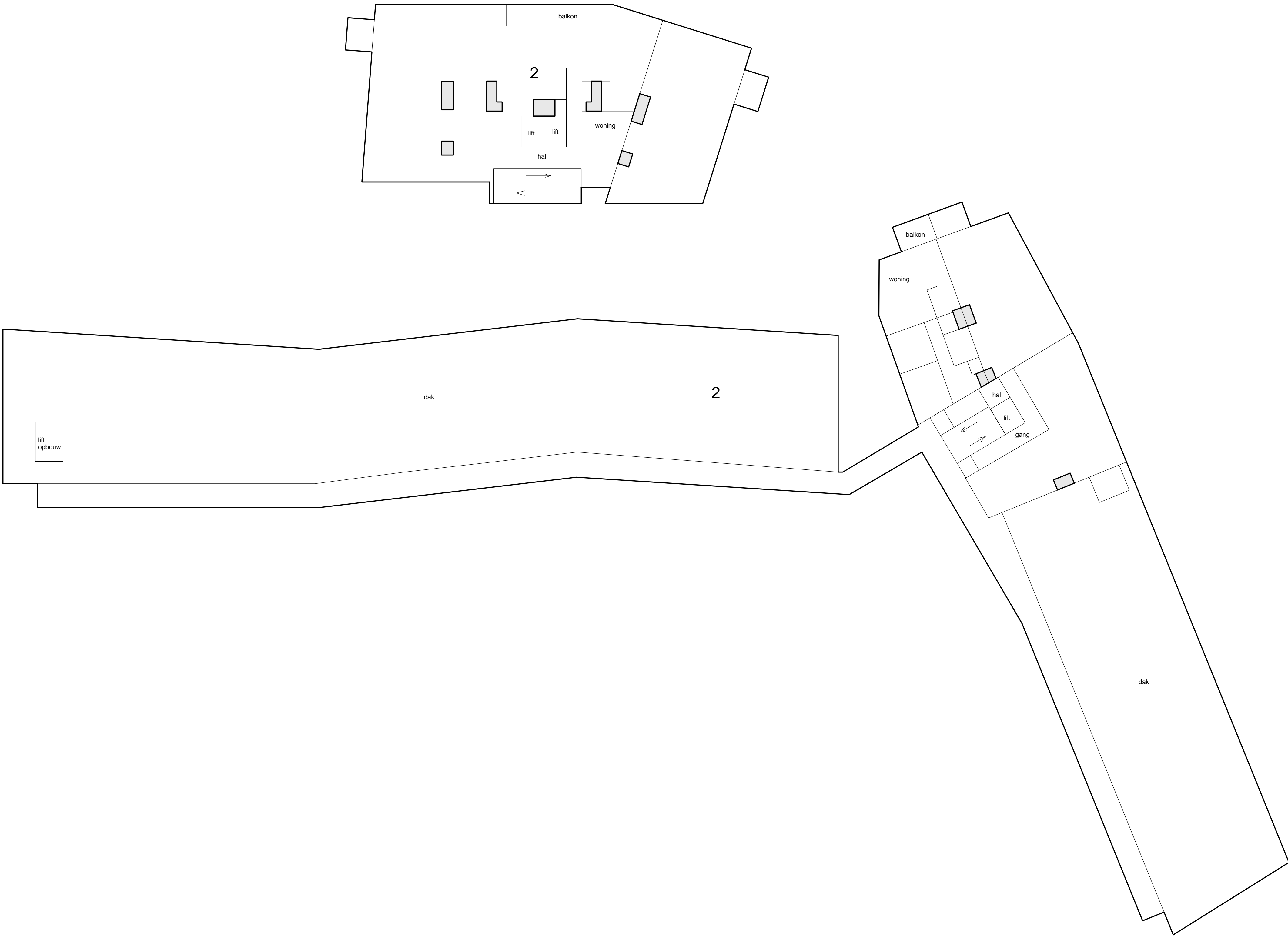
Aangevraagd en gewaarmerkt dd:  
De notaris,



Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 5 bladen  
Blad 4



4e etage

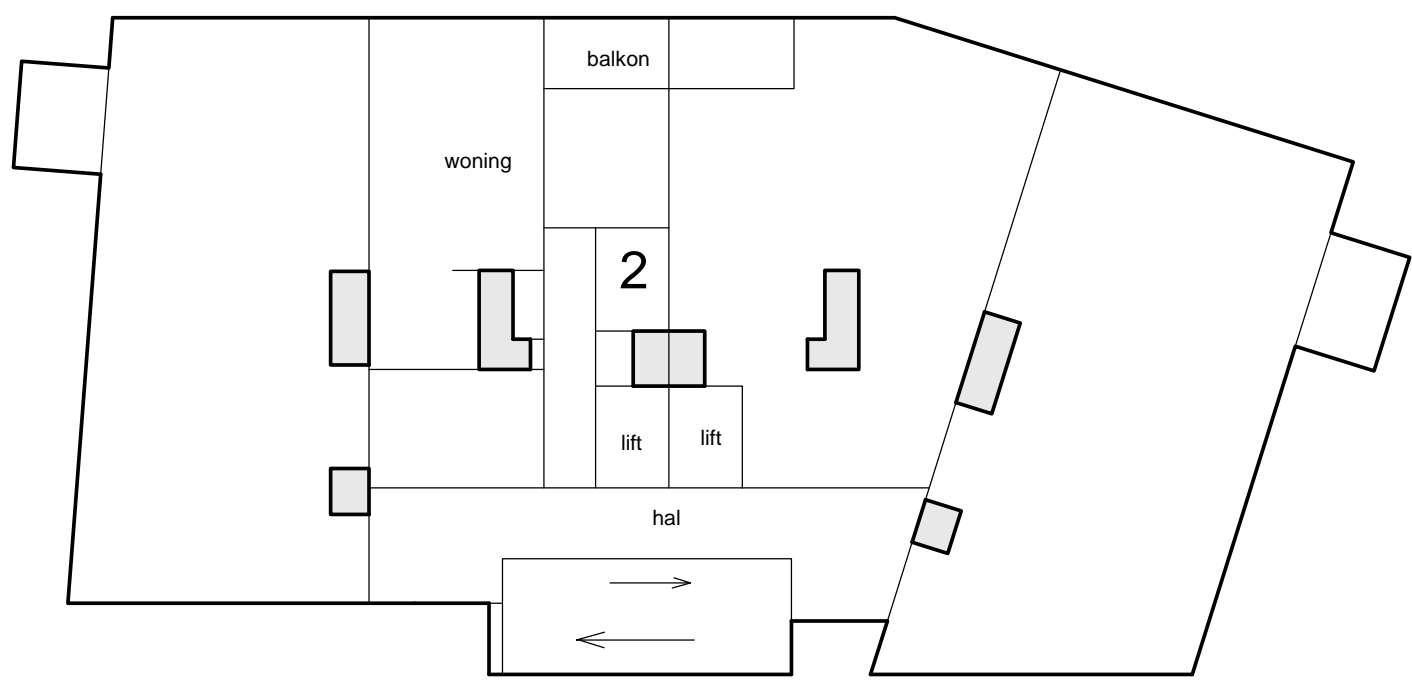


5e etage

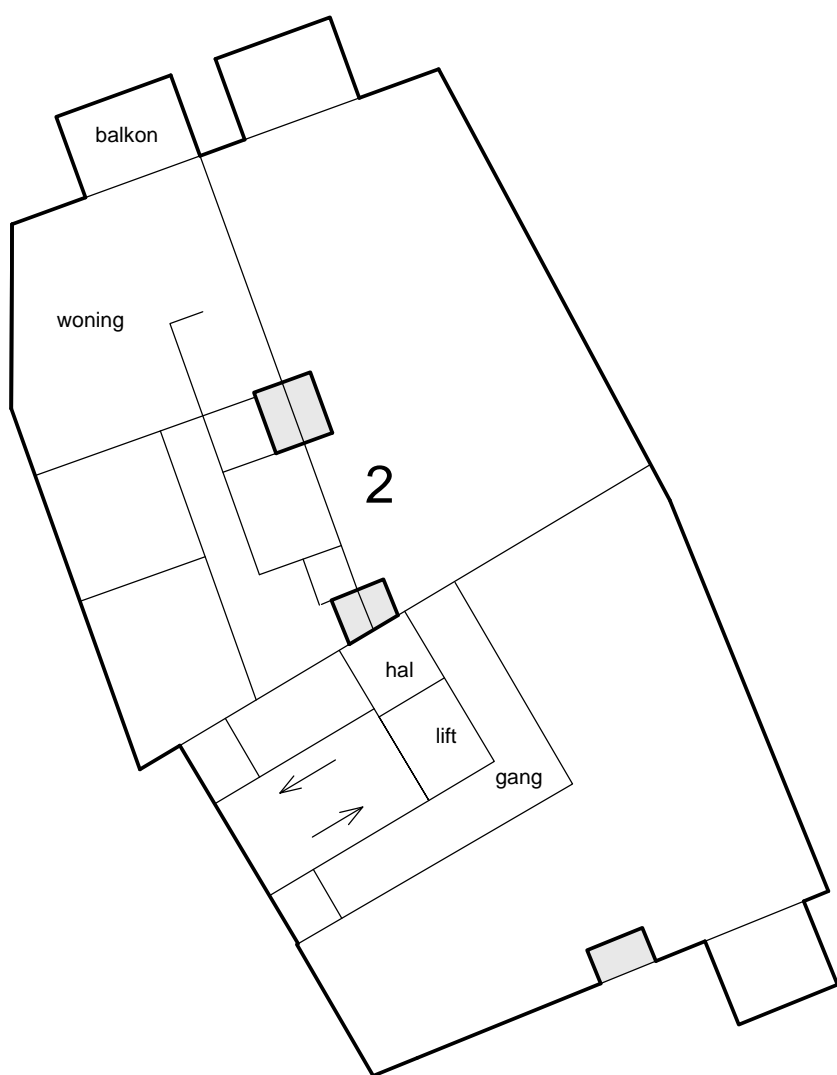
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de kadastrale percelen: Velp C 1880, 1881, 1883.

Aangevraagd en gewaarmerkt dd:  
De notaris,

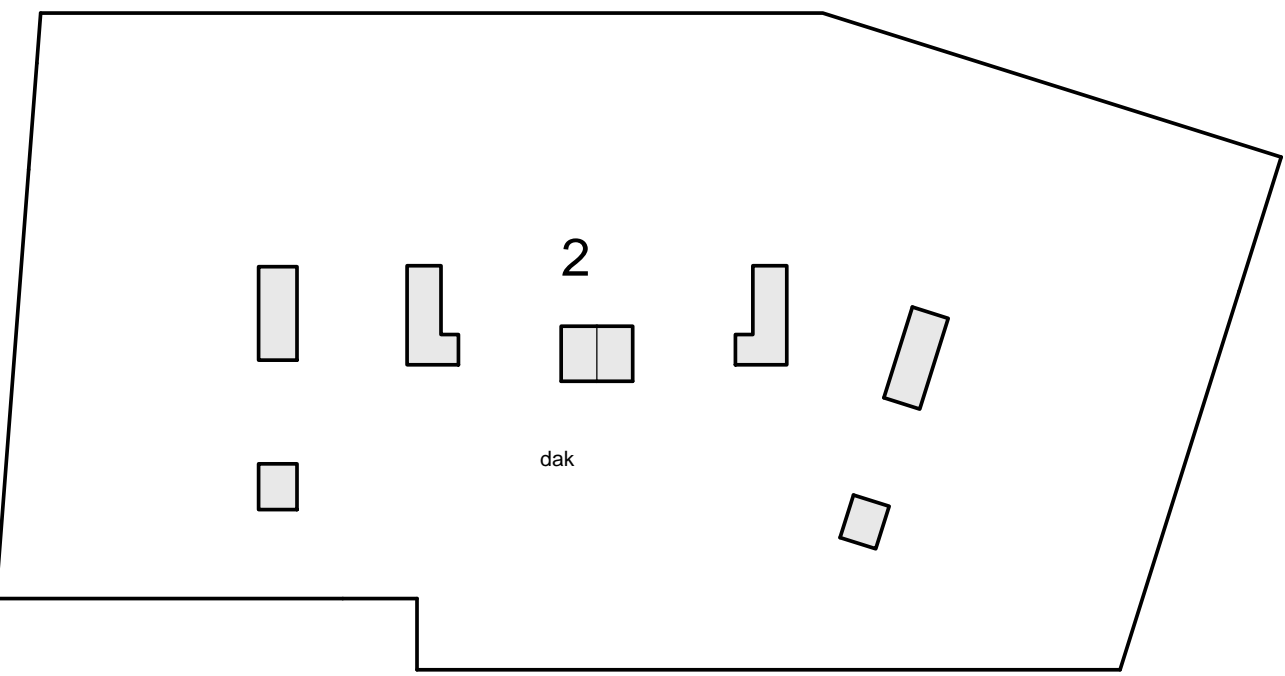
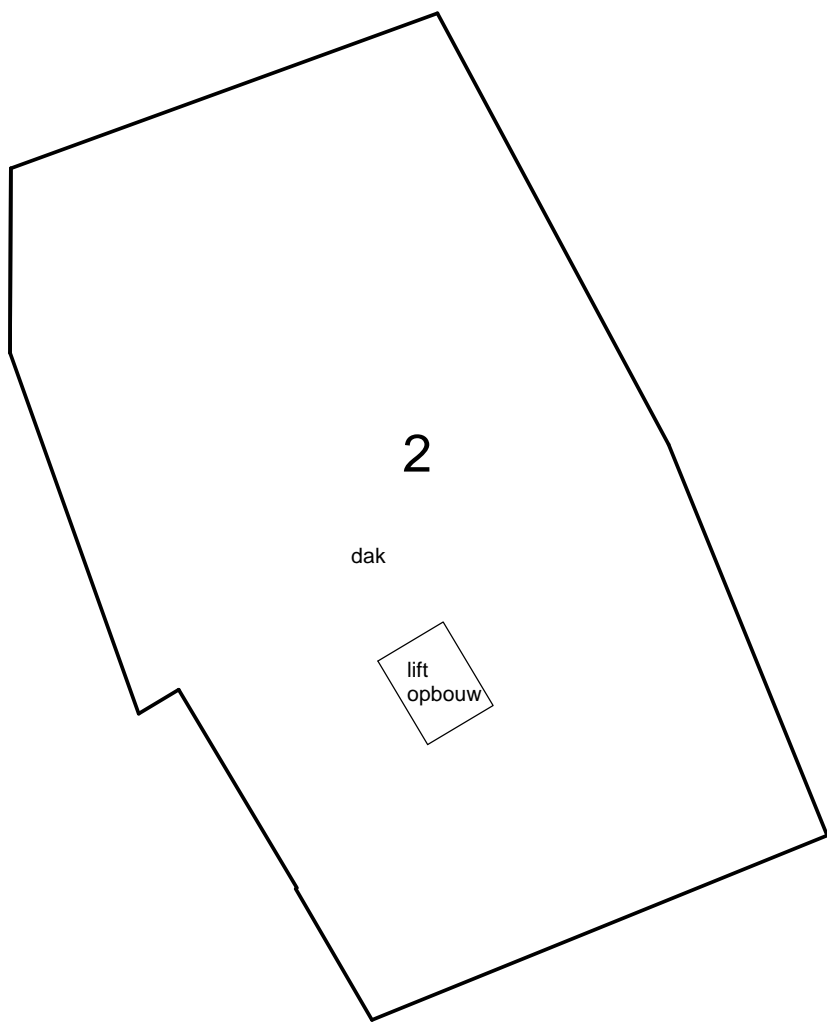
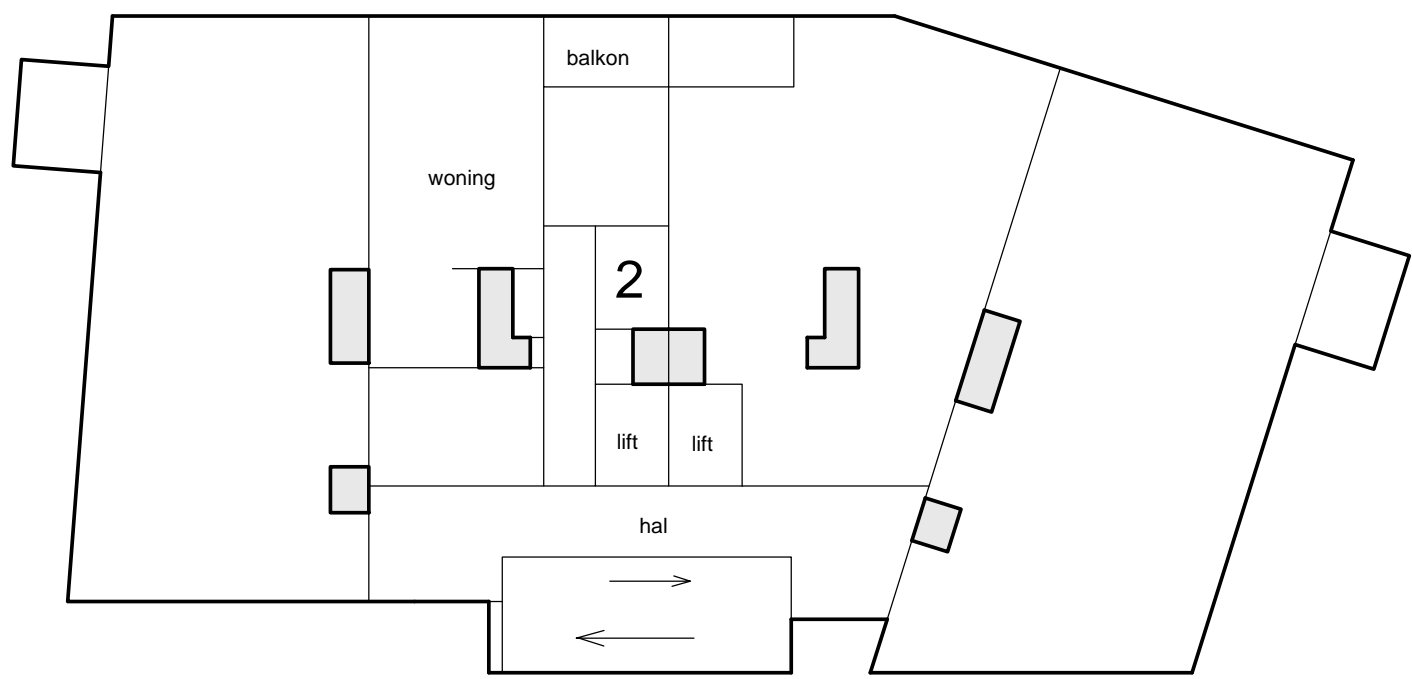
Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk  
Tekening bestaat uit 5 bladen  
Blad 5



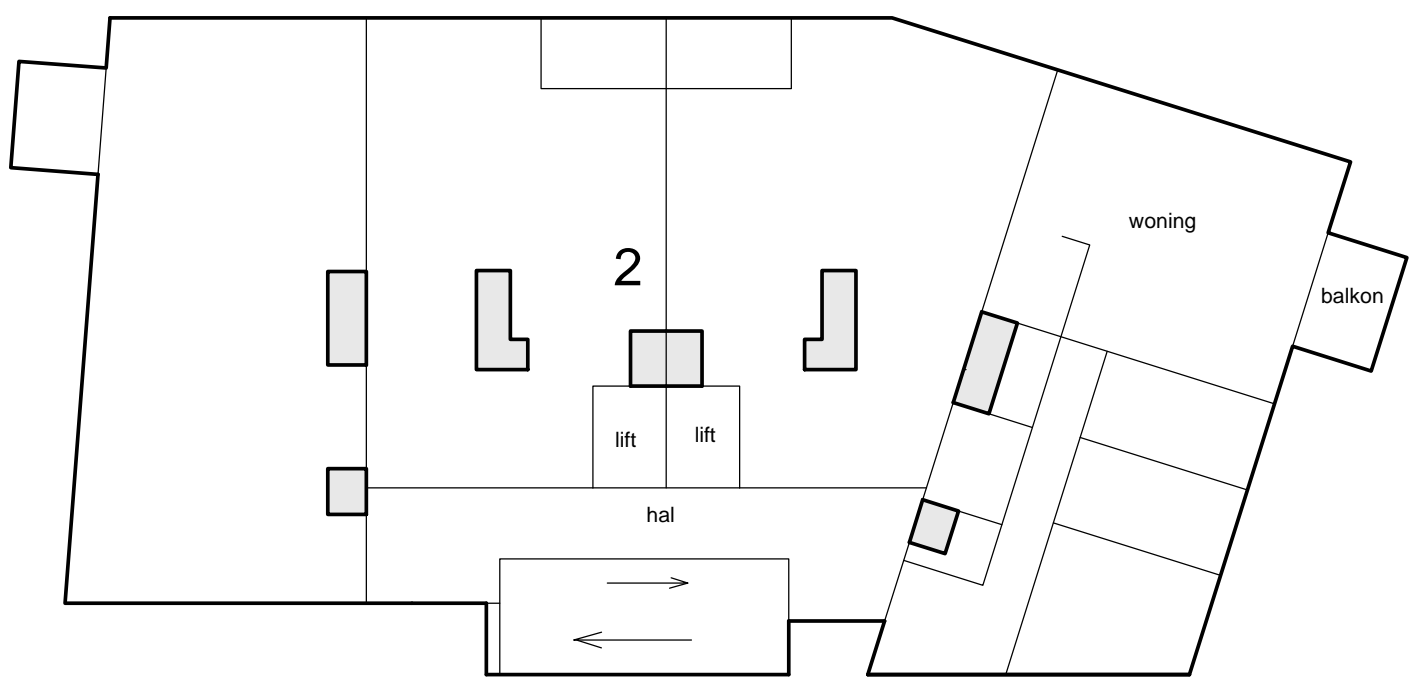
7e etage



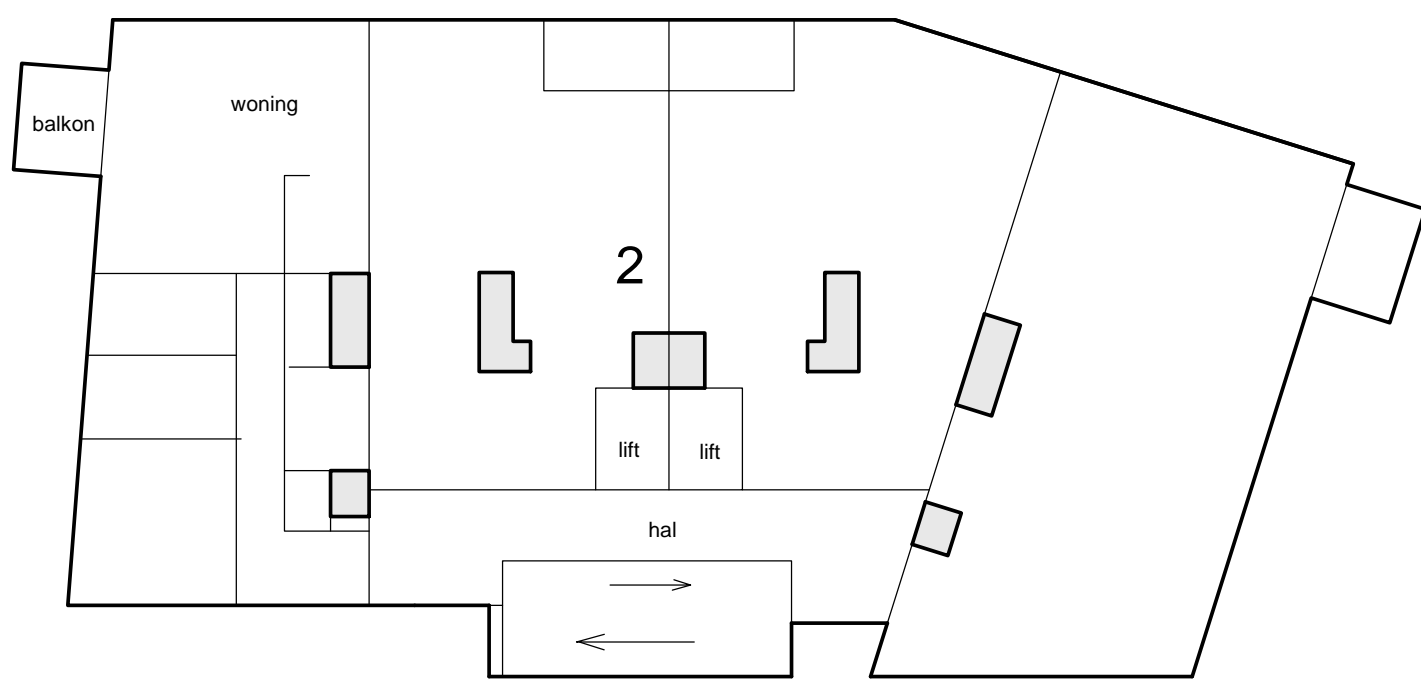
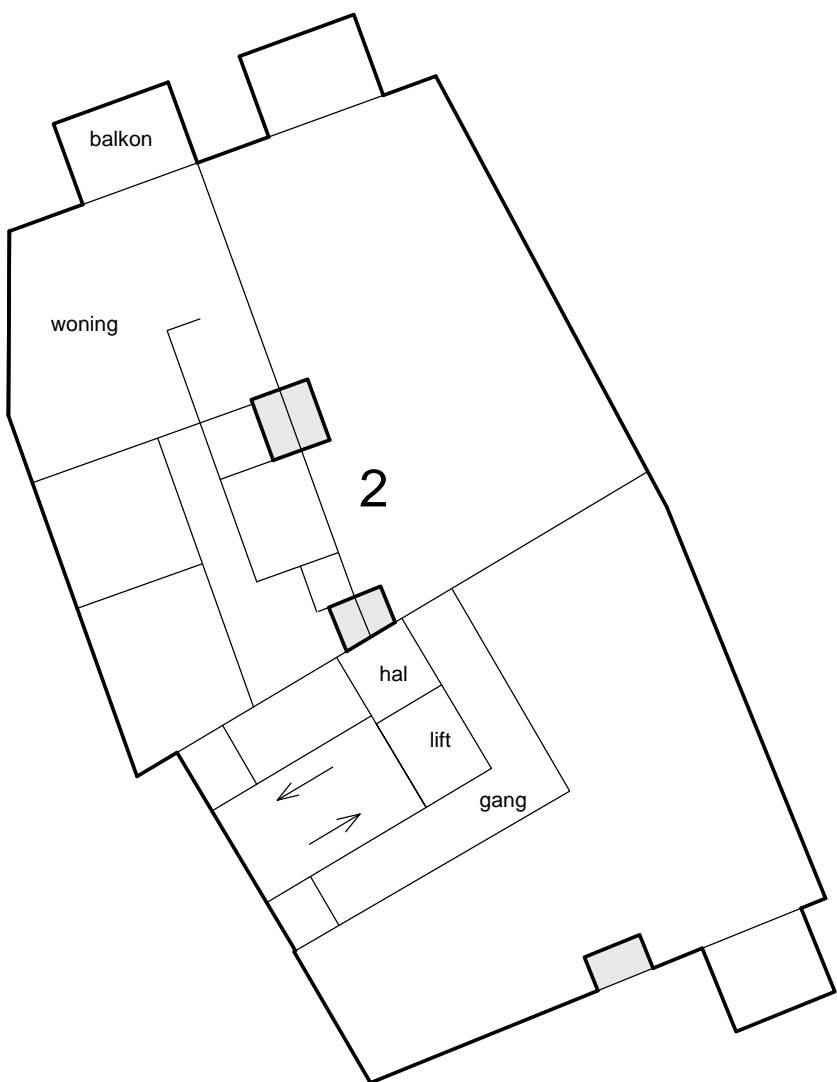
9e etage



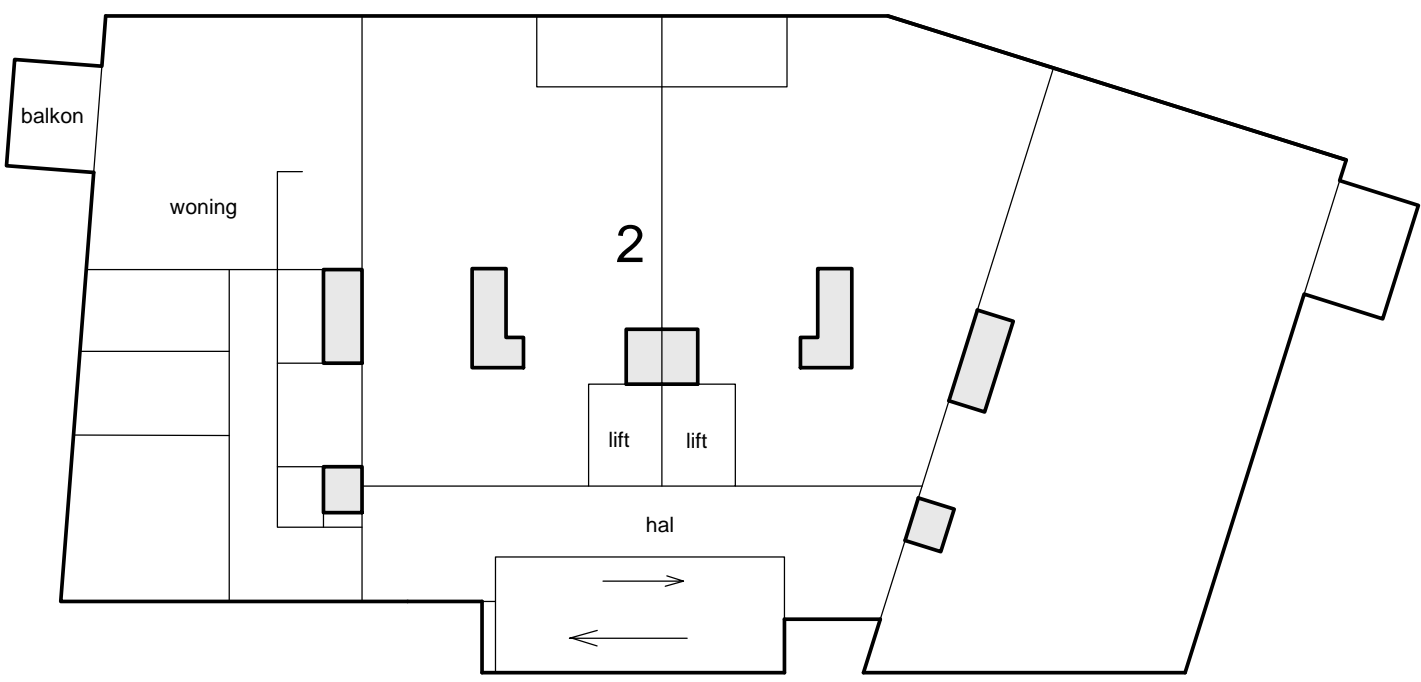
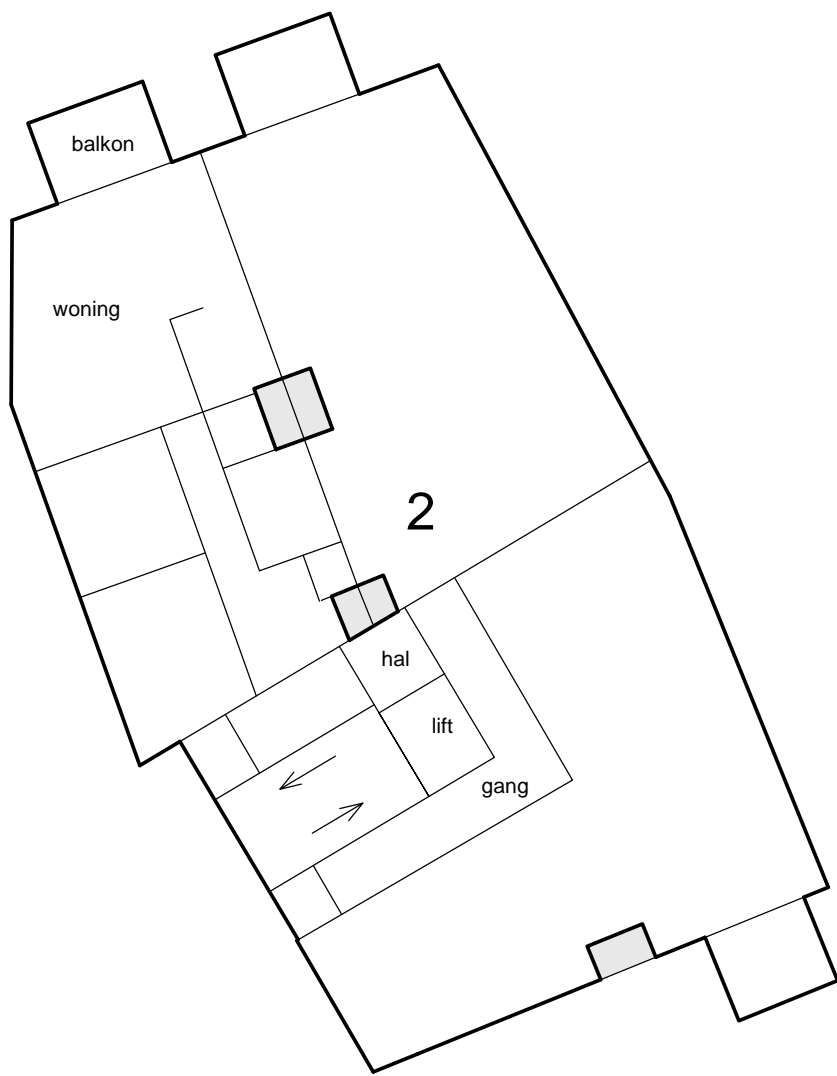
dak



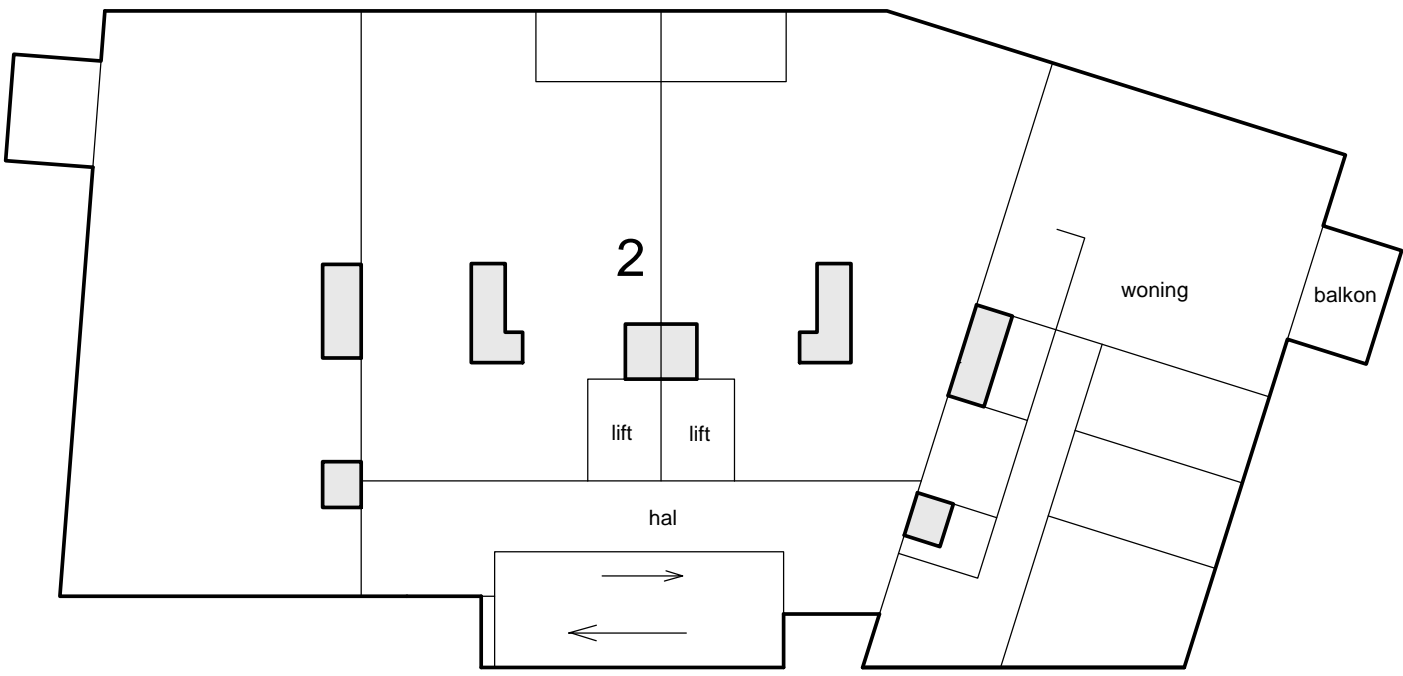
6e etage



8e etage



11e etage



10e etage

0m 5m 10m

oktober 2010  
winkelcentrumVelperbroek

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Velp C 1886 A. dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20101020000019  
d.d.:21-10-2010

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer DAEC0F4D61BD3BF17BE8EFCA172BDBE2 toebehoort aan Bolhaar Jean-Paul.  
De hoofdbewaarder  
Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-10-2010 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59013 nummer 97.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer DAEC0F4D61BD3BF17BE8EFCA172BDBE2 toebehoort aan Bolhaar Jean-Paul.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20101020000019.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.