



Ref: KJO/MH (4 mei 2017.4)  
Dos: 2014.2349.10

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**  
(Dorpshart Hoef en Haag, 6 appartementsrechten)

Heden, @, verschijnt voor mij, mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Utrecht:  
@, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Hoef en Haag Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, met adres 3823 LK Amersfoort, De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63946114, welke vennootschap hierbij handelt in hoedanigheid van enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Hoef en Haag C.V.**, met adres De Brand 30 te 3823 LK Amersfoort, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 64370488 en als zodanig deze rechtspersoon vertegenwoordigend. Hoef en Haag Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van enig behorend vennoot van Hoef en Haag C.V. hierna te noemen: **de Eigenaar**.  
De Eigenaar verklaart:

**VOLMACHT**

Van de gegeven volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte welke aan deze akte wordt gehecht.

**REGISTERGOED**

De Eigenaar is rechthebbende van:

- a. het perceel grond te Vianen, gelegen te Vianen nabij Hoevenweg/Lange Dreef te Vianen, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer @, groot @, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend ontleend aan @ de dato @, hierna te noemen: **het Registergoed**, en
- b. het een/achtendertigste (1/38<sup>ste</sup>) onverdeeld aandeel in het mandelig perceel grond met de zich op die grond te realiseren (infrastructurele) voorzieningen, waaronder onder meer begrepen een (toegangs-)weg en in- en uitrit, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 925, ter grootte van vier (4) are vijfentachtig (85) centiare, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend ontleend aan 75 VAN00/2016 de dato vijfentwintig oktober tweeduizend zestien (25-10-2016),

**VERKRIJGING**

Het Registergoed is door de Eigenaar, verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen, op drieëntwintig december tweeduizend vijftien (23-12-2015) in deel 67450 nummer 108, van een afschrift van de akte van levering op drieëntwintig december tweeduizend vijftien (23-12-2015) verleden voor mr. J.P. Bolhaar, notaris te Utrecht.

**PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Blijkens het Kadaster is het Registergoed belast met de navolgende publiekrechtelijke beperking:

*"Exploitatieplan, Wet ruimtelijke ordening*

*Ontleend aan: WKPB-11 datum in werking 13-5-2014 (Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)*

*Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Vianen".*

**Aantekening kadastraal object**

Blijkens het Kadaster is het Registergoed belast met de navolgende aantekeningen kadastraal object:

- "VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE



- Ontleend aan: 75 VAN00/2015 d.d. 6-11-2015";  
"VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE  
Ontleend aan: 75 VAN00/2016 d.d. 11-11-2016";
- "VOORLOPIGE KADASTRALE GRENS EN OPPERVLAKTE  
Ontleend aan: 75 VAN00/2015 d.d. 6-11-2015".

#### **BIJZONDERE BEPALINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van levering op veertien november tweeduizend zestien (14-11-2016) verleden voor mr. E.J.M. Kerpen, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op veertien november tweeduizend zestien (14-11-2016) in deel 69405 nummer 190, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

#### **Begin citaat.**

"Mandeligheid

Considerans

1. Verkoper en Koper, hierna te noemen: **de Deelgenoten**, zijn rechthebbende van het perceel grond kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummer 925 waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend ontleend aan 75 VAN00/2016 de dato vijftiende oktober tweeduizend zestien (25-10-2016), met de zich op die grond te realiseren (infrastructurele) voorzieningen, waaronder onder meer begrepen een (toegangs-)weg en in- en uitrit, hierna te noemen: **de Mandelige zaak**.
2. De Deelgenoten zijn tevens rechthebbende van de percelen grond met bouwnummers 108 tot en met 126, 131 en 132, gelegen te Vianen, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F nummers 929, 943, 921, 942, 934, 926, 924, 938, 933, 940, 927, 936, 939 en 1010 (gedeeltelijk), waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend, ontleend aan 75 VAN00/2016 de dato vijftiende oktober tweeduizend zestien (25-10-2016), zoals weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening met tekeningnummer: V-105, welke kavels hierna worden aangeduid als: **de Hoofdzaken**, en ook zowel samen als ieder afzonderlijk te noemen: **de Hoofdzaak**.
3. De Deelgenoten wensen een mandeligheid als bedoeld in artikel 5:60 en volgende Burgerlijk Wetboek tot stand te brengen.

#### Artikel 1. Bestemming tot gemeenschappelijk nut

De Deelgenoten bestemmen de Mandelige zaak hierbij tot gemeenschappelijk nut van de Hoofdzaak.

De Deelgenoten stellen tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de Mandelige zaak de navolgende bepalingen vast.

#### Artikel 2. Aandelen. Beheer en beschikking

1. De rechthebbenden van de Hoofdzaken met bouwnummers 120 en 131 hebben ieder één/achtendertigste ( $1/38^{\text{ste}}$ ) aandeel in de Mandelige zaak. De rechthebbenden van de Hoofdzaken met bouwnummers 108 tot en met 119 en 121 tot en met 126 hebben ieder twee/achtendertigste ( $2/38^{\text{ste}}$ ) aandeel in de Mandelige zaak.  
Het aandeel van een deelgenoot in de Mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van (een gedeelte van) de Hoofdzaak van die deelgenoot.  
Levering en bezwaring van het aan een deelgenoot toebehorende gedeelte



van de Hoofdzaak treft op gelijke wijze zijn aandeel in de Mandelige zaak.  
Een vordering tot verdeling van de Mandelige zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.

2. Een deelgenoot kan zijn aandeel in de Mandelige zaak niet afzonderlijk van het aan hem toebehorende gedeelte van de Hoofdzaak aan een of meer van de overige deelgenoten overdragen, onverminderd het hierna in lid 5 van dit artikel 2 bepaalde.
3. De verkrijger van een aandeel in de Mandelige zaak of een beperkt genotsrecht daarop moet van zijn verkrijging onverwijld mededeling doen aan de overige deelgenoten, of aan degene die overeenkomstig het hierna in artikel 5 bepaalde met het beheer is belast, hierna te noemen: **de Beheerder**.
4. Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of behoud van de Mandelige zaak alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht.  
Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de Mandelige zaak zijn de deelgenoten uitsluitend samen bevoegd.  
De deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de Mandelige zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.
5. De verkrijger en de vervreemder van een aandeel in de Mandelige zaak zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder ter zake aan de overige deelgenoten of aan de Beheerder is verschuldigd.

#### Artikel 3. Bestemming en gebruik

1. De Mandelige zaak is bestemd voor een (infrastructurele) voorziening, waaronder onder meer begrepen een (toegangs-)weg en in- en uitrit en is bestemd om daarover te voet of met rijwielen, motorrijtuigen, auto's en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te gaan naar en te komen van de openbare weg en de erven van de Deelgenoten, hierna te noemen: **de Bestemming**, en overigens onder de volgende bepalingen:
  1. op de Mandelige zaak is de wegenverkeerswetgeving van toepassing;
  2. de maximale snelheid op de Mandelige zaak bedraagt vijf (5) kilometer per uur;
  3. het is aan de Deelgenoten verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de Mandelige zaak te parkeren of te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de Mandelige zaak. Laden en lossen is toegestaan.
2. Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de Bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige Deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte bepaalde.
3. Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten en aan de Beheerder toegang tot de Mandelige zaak geven.
4. Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de Mandelige zaak ten behoeve van de deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:
  - a. Iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de Mandelige zaak te verschaffen;
  - b. het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de Mandelige zaak is niet toegestaan.



5. *Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen omtrent het gebruik van de Mandelige zaak mede verstaan diens werknemers, personeelsleden, huisgenoten en bezoekers alsmede al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) het erf (de kavel) van die deelgenoot.*
6. *Het is ieder van de Deelgenoten verboden aan de Mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, die de Bestemming van de Mandelige zaak qua gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.*

**Artikel 4. Bijdrage in de kosten. Verzekering. Schade en herstel**

1. *Ieder van de Deelgenoten is voor het gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de Mandelige zaak verplicht bij te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking (ook voor zover deze betrekking hebben op de tot het Bouwplan behorende kavels), elektriciteitsverbruik, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in ieder geval begrepen de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, verlichting en stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur.*  
*Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.*
2. *Iedere deelgenoot alsmede de Beheerder is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de Mandelige zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd.*  
*Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in ieder geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.*
3. *Indien de Mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de Bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.*  
*Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw.*  
*Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.*
4. *Ingeval van schade aan de Mandelige zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot alsmede de Beheerder van de (overige) Deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.*
5. *Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade.*

**Artikel 5. Beheer**

1. *Het beheer van de Mandelige zaak wordt opgedragen aan de vereniging: Vereniging van Beheer mandelig terrein Het Dorpshart fase 3, Hoef en Haag te Vianen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 67252680. De Beheerder wordt belast met het beheer van de Mandelige zaak.*



2. *Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige zaak alsmede alle handelingen die voor de normale exploitatie van de Mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de Deelgenoten verschuldigde prestaties.*
3. *De Beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de deelgenoten voor de in dit artikel 5 lid 2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen een bedrag of een belang van vijfhonderd euro (€ 500,00) niet te boven gaan, dan wel een zodanig bedrag als door de Vergadering van deelgenoten wordt vastgesteld.  
Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen is de Beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid.  
Hij dient wat betreft deelbare verbintenissen een aansprakelijkheid overeen te komen naar evenredigheid van ieders draagplicht zoals hiervoor is omschreven.*
4. *De Beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten.  
De Beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende Beheerder ter hand te stellen.*

Artikel 6. Vergadering van deelgenoten

1. *Ieder van de Deelgenoten is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de desbetreffende vergadering daaronder niet begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten in een vergadering van deelgenoten op te roepen.  
De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.*
  2. *Ieder van de Deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de Mandelige zaak.*
  3. *De overeenkomstig artikel 6 lid 1 bijeengeroepen vergadering is, mits ten minste drie/vierde (3/4<sup>de</sup>) van de deelgenoten persoonlijk of bij schriftelijk gevolmachtigde aanwezig is, bevoegd om bij volstreckte meerderheid van stemmen besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
    - a. *het gebruik;*
    - b. *het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de in artikel 4 lid 1 bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing en het ontslag van de Beheerder);*
    - c. *de inrichting van de Mandelige zaak.*Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste twee/derde (2/3<sup>de</sup>) van de Deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.*
4. *Een deelgenoot kan zich slechts door een andere deelgenoot doen vertegenwoordigen.  
Een deelgenoot kan slechts één (1) andere deelgenoot vertegenwoordigen.  
Indien het aandeel in de Mandelige zaak van een deelgenoot tot een*





- gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten van die gemeenschap zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.*
5. *De hiervoor in artikel 6 lid 3 bedoelde nadere regels dienen voor ieder van de Deelgenoten gelijkelijk te gelden.  
Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.*
  6. *Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.*
  7. *Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend.  
Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.*
  8. *Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt.  
Door de nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.*

Artikel 7. Uitsluiting overdracht

*Een deelgenoot kan van de overige deelgenoten niet vorderen dat zij aan de overdracht van zijn aandeel in de Mandelige zaak meewerken, indien hij daartoe zou willen overgaan omdat de lasten van onderhoud, reiniging en vernieuwing niet opwegen tegen het nut dat hij ondervindt.*

Artikel 8. Beheerregeling

1. *De bepalingen omtrent het genot, het gebruik en het beheer gelden, voor zover mogelijk, als een beheerregeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 Burgerlijk Wetboek.*
2. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde beheerregeling is ook bindend voor de rechtverkrijgenden van de Deelgenoten.*

Artikel 9. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbedingen

1. *Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen ter zake de mandeligheid van een deelgenoot om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van (het aandeel van die deelgenoot in) de Mandelige zaak of anderszins zullen bij wijze van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die (het aandeel van die deelgenoot in) de Mandelige zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van een deelgenoot een recht tot gebruik van (het aandeel van die deelgenoot in) de Mandelige zaak zullen verkrijgen.*
2. *Ieder van de Deelgenoten is, onverminderd het hiervoor in artikel 8 bepaalde, verplicht, namens de overige deelgenoten, een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op (het aandeel van die deelgenoot in) de Mandelige zaak (daaronder begrepen de vestiging van een zakelijk genotsrecht), welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer bij wijze van kettingbeding gebonden zijn en blijven aan het in artikel 2 tot en met 9 bepaalde en de op basis hiervan genomen besluiten alsmede alle uit hoofde van deze akte voortvloeiende verplichtingen, ongeacht of die verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als een onderdeel van de mandeligheid of als onderdeel van de beheerregeling als hiervoor bedoeld of als een kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld of*



*niet.*

3. *Indien een deelgenoot tekort schiet in de nakoming van zijn in dit artikel 9 omschreven verplichtingen met kettingbeding (waaronder uitdrukkelijk begrepen de verplichting tot het opleggen van de onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), verbeurt die deelgenoot een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftieng duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de overige deelgenoten tezamen, onverminderd het recht van de overige deelgenoten verdere schadevergoeding te vorderen.*

*Het recht tot het opeisen van een boete vervalt na één (1) jaar, nadat de overtreding aan een of meer rechthebbenden bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.*

**Artikel 10. Einde mandeligheid**

*De mandeligheid eindigt:*

- a. *indien de gemeenschap ten aanzien van de Mandelige zaak eindigt;*
- b. *indien de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de erven (kavels) van de Deelgenoten wordt opgeheven bij een tussen de Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen;*
- c. *zodra het nut voor elk van de erven (kavels) van de Deelgenoten is geëindigd.*

**Artikel 11. Inschrijving wijzigingen**

*Ieder van de Deelgenoten is bevoegd en verplicht, en de Beheerder is als vertegenwoordiger van de Deelgenoten bevoegd, wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer, alsmede het hiervoor in artikel 10 onder c bedoelde feit dat het nut voor elk van de erven (kavels) van de Deelgenoten is geëindigd, onverwijld te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.*

**Artikel 12. Toestemming en mededeling**

1. *Ieder van de Deelgenoten verleent hierbij overeenkomstig artikel 3:190 lid 1 Burgerlijk Wetboek voor zover nodig, aan elkaar over en weer de toestemming voor de levering van het hiervoor vermelde onverdeeld aandeel in de Mandelige zaak.*
2. *Ieder van de deelgenoten doet hierbij overeenkomstig artikel 3:176 lid 1 Burgerlijk Wetboek voor zover nodig, aan elkaar over en weer de mededeling voor de verkrijging van het hiervoor vermelde onverdeeld aandeel in de Mandelige zaak.”.*

**Einde citaat.**

Het hiervoor in de cursief aangehaalde tekst genoemde bouwnummer 120 wegens een gewijzigde ontwikkeling niet als losse bouwkavel worden gerealiseerd.

De hiervoor in de cursief aangehaalde tekst genoemde Hoofdzaak met bouwnummer 120 is thans het perceel waarop zes (6) appartementsrechten zullen worden gerealiseerd (kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F nummer @), zijnde het Registergoed.

**SPLITSINGSVERGUNNING**

Voor de onderhavige splitsing is geen vergunning op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereist.

**SPLITSINGSVOORNEMEN**

1. De Eigenaar heeft besloten over te gaan tot de splitsing van het Registergoed in appartementsrechten, 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 @ (@) 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: @@@@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 @ (@) onder nummer @.
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 appartementsindex dienend Arabisch cijfer.
4. Het Registergoed zal omvatten zes (6) appartementsrechten.

#### **SPLITSING**

Ter uitvoering van het vorenstaande gaat de Eigenaar hierbij over tot de splitsing in appartementsrechten en de oprichting van de vereniging van eigenaars als bedoeld in 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek, waarbij de volgende appartementsrechten ontstaan:

#### **APPARTEMENTSRECHTEN**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F complexaanduiding @-A appartementindex 1, uitmakende het tweehonderddertien/zeshonderdachtennegentigste (213/698e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F complexaanduiding @-A appartementindex 2, uitmakende het negenennegentig/zeshonderdachtennegentigste (99/698<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F complexaanduiding @-A appartementindex 3, uitmakende het vijfennegentig/zeshonderdachtennegentigste (95/698e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F complexaanduiding @-A appartementindex 4, uitmakende het negenennegentig/zeshonderdachtennegentigste (99/698<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F complexaanduiding @-A appartementindex 5, uitmakende het tweeënnegentig/zeshonderdachtennegentigste (92/698<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend als @ te @, kadastraal bekend gemeente Vianen sectie F complexaanduiding @-A appartementindex 6, uitmakende het eenhonderd/zeshonderdachtennegentigste (100/698<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **REGLEMENT VAN SPLITSING**

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

- a. het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie





bij een akte op zeventien januari tweeduizend zes (17-01-2006) verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, hierna te noemen: **het Modelreglement**.

Van deze akte is een afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Utrecht) op achttien januari tweeduizend en zes (18-1-2006) in deel 13420 nummer 174;

- b. de diverse op het Modelreglement aangebrachte wijzigingen of aanvullingen, zoals hierna vermeld,

zodat het reglement integraal luidt als volgt.

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

##### **Artikel 1**

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": deze 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 en gebruikers;
  - 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 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 (onder)eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar.

Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

#### Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan



of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 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 gebruiksoppervlak gemeten volgens NEN 2580 van de diverse appartementen conform 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 en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. 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.
4. Indien en voor zover de bij de onderhavige splitsing ontstane appartementsrechten goederenrechtelijk toebehoren aan de vereniging, is voor deze appartementsrechten geen bijdrage verschuldigd en wordt de noemer van de breukdelen vermindert met de som van de tellers van de breukdelen van de aan de vereniging in eigendom toebehorende appartementsrechten.

**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;



- 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 één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 lid 3;
  - 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. de kosten voor het verwijderen van de graffiti;
  - k. 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 de vereniging, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede overige baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.
  3. In afwijking van het in lid 1 van dit artikel bepaalde komen de schulden en kosten voor rekening van één of meerdere daartoe hierna in dit lid aangewezen eigenaren van een appartementsrecht met inachtneming van het hierna bepaalde:
    - a. de assurantiepremiën als bedoeld in dit artikel 9 lid 1 sub f zullen ten laste komen van de eigenaars, in de verhouding van de verzekerde waarde van de appartementsrechten;
    - b. de kosten van onderhoud, gebruik, herstel, vernieuwing en reparatie van het binnenterrein komen voor rekening van de eigenaars van alle appartementsrechten, doch in de volgende verhouding:
      - de eigenaar van het appartementsrecht met index 1, vijftig/honderdste (45/100<sup>ste</sup>);
      - de eigenaren van de appartementsrechten met index 2 tot en met 6, ieder voor het elf/honderdste (11/100<sup>ste</sup>);
    - c. de kosten van onderhoud, gebruik, herstel, vernieuwing en reparatie van de Delftse stoep gelegen voor de gemeenschappelijke hal, de hal met trappenhuis en gangen vanaf de begane grond tot en met de derde verdieping alsmede de lift met bijbehorende liftschacht, installaties, leidingen, verlichting, voorzieningen en overige werken, komen geheel voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 6, ieder voor



een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel waarvoor die appartementseigenaar in de totale gemeenschap is gerechtigd en de noemer gelijk is aan de som van de tellers;

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.  
De vergadering kan besluiten dat er voor de afzonderlijke onderdelen van het gebouw afzonderlijke reservefondsen worden gevormd.
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.

**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 onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 leden 2 en 3;
  - 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 2.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door de vergadering te bepalen datum maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12) 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 5 eerste alinea.

Een overschot of tekort zal worden gerestitueerd dan wel binnen één (1) maand dienen te worden aangezuiverd, tenzij de vergadering anders besluit.

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 2.
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 6 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 lid 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. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 lid 4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 lid 2 en artikel 9, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

#### Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de 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 of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.



3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van de in 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 schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek.  
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 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 van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".*
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 lid 2 tot en met lid 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 schadepeningen aan deze, voorzover 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.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 lid 2, 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 gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de liften met bijbehorende liftschachten, installaties, leidingen, verlichting, voorzieningen en overige werken, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
  - b. het hek- en traliwerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-) verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
  - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en de terrassen, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
  - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren), die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
  - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
  - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
    - de lift(en);
    - de hydrofoor/-foren;



- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) 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 privé gedeelte;
- g. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
  - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken alsmede de brievenbussen;
- i. de 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 privé gedeelte;
  - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van, of uitsluitend dienstbaar zijn aan, één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in 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 gemeenschappelijke zaken, daaronder begrepen installaties, te verwijderen.

Alle bepalingen over gemeenschappelijke zaken zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde gemeenschappelijke zaak niet meer van toepassing.

#### 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 de eerste zin van lid 1 is de vergadering bevoegd te besluiten dat de vereniging een overeenkomst sluit met een (onder)eigenaar, een gebruiker of een derde waarbij een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak uitsluitend aan hem in gebruik wordt gegeven dan wel niet aan hem in gebruik toekomt.

Indien het wordt overeengekomen dat aan een eigenaar het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak niet toekomt behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

3. a. In afwijking van het in de eerste zin van lid 1 bepaalde zijn de rechthebbenden van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 6 slechts bevoegd het gemeenschappelijke binnenterrein te betreden ten behoeve van de toegang tot de bergingen, containerruimten en fietsenstallingen.
- b. In afwijking van het in de eerste zin van lid 1 bepaalde is de rechthebbende van het appartementsrecht met index 1 met uitsluiting van de overige eigenaars en gebruikers bevoegd tot het gebruik van één (1) auto-opstelplaats op het gemeenschappelijke binnenterrein.
- c. In afwijking van het in de eerste zin van lid 1 bepaalde is de rechthebbende van het appartementsrecht met index 1 met uitsluiting van de overige eigenaars en gebruikers bevoegd tot het realiseren van een vetvangbak onder het gemeenschappelijke binnenterrein.
- d. In afwijking van het in de eerste zin van lid 1 bepaalde zijn de rechthebbenden van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 6 met uitsluiting van de eigenaar en gebruiker van het appartementsrecht met index 1 bevoegd tot het gebruik van de hal met trappenhuis en gangen vanaf de begane grond tot en met de derde verdieping alsmede de lift.

#### 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) wordt niet als luidruchtig aangemerkt mits met inachtneming van de van toepassing zijnde wet en regelgeving.
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 op, onder en/of aan gemeenschappelijke zaken



- zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
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 ventilatie-installaties 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 is de eigenaar van het privé gedeelte van het appartementsrechten met index 1 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonwering, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken en schijnwerpers 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 of naar boven uitstralend licht verspreiden;
    - geen hinder veroorzaken, aan de eigenaars en gebruikers van de andere appartementen, ende naamborden, reclameaanduidingen en uithangborden mogen enkel boven de puien aan de Lekstraat (Brinkzijde) worden aangebracht en mogen een maximale hoogte hebben van veertig (40) centimeter.  
Voorts dienen de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen en de eventueel in een huishoudelijk reglement te bepalen regels in acht genomen te worden.
  5. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de eigenaar 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 (waaronder begrepen condensoren en een luchtbehandelingskast) op die gedeelten van de gemeenschappelijke daken van het gebouw zoals met streeparcering is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening (niet zijnde de splitsingstekening) gedateerd @, mits deze eigenaar en gebruikers uitsluitend omtrent de uitvoering van de (wijze van) plaatsing van deze installaties overleg plegen met het bestuur.  
Indien met inachtneming van het voorgaande (een) koel- en ventilatie-installatie(s) wordt/worden of is/zijn 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 eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht ten behoeve waarvan die koel- en ventilatie-installatie(s) is/zijn aangebracht;
    - II. het hebben en houden van (een) koel- en ventilatie-installatie(s) is slechts toegestaan indien de koel- en ventilatie-installatie(s) voor wat betreft geluidsproductie en het veroorzaken van trillingen voldoet(n) aan de geluidsvoorschriften als genoemd in het activiteitenbesluit of een vergelijkbare regeling dat geldt op het moment van realisatie van de betreffende koel- en ventilatie-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 koel- en ventilatie-installatie(s) is/wordt aangebracht; of
- b. de onder dat dak gelegen waterkerende laag, moet worden vervangen, geldt het volgende:
  - I. de eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht ten behoeve waarvan die koel- en ventilatie-installatie(s) is/zijn aangebracht zijn verplicht hun medewerking te verlenen aan de (tijdelijke) verwijdering van die koel- en ventilatie-installatie(s);
  - II. de kosten voor het verwijderen van die koel- en ventilatie-installatie(s) zijn voor de eigenaar en gebruikers van het appartementsrecht ten behoeve waarvan die koel- en ventilatie-installatie(s) is/zijn aangebracht;
  - III. het bestuur maakt die vervanging – indien mogelijk - ten minste één (1) jaar vóór het tijdstip van de noodzakelijke vervanging schriftelijk kenbaar aan de eigenaars;
  - IV. de appartementsrechteigenaren 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 van de vergadering 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 het betreffende 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.
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 gedeelten (voor zover het betreft de appartementsrechten met indices 2 tot en met 6 enkel na verkregen toestemming van het bestuur) bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of, indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht, verwijderd te houden, een en ander met inachtneming van de wet- en regelgeving.

Indien en voor zover voormelde scheidingswanden dan wel vloeren een dragende functie hebben in de constructie van het gebouw dienen hiervoor zodanige maatregelen genomen te worden dat de constructie van het gebouw niet in gevaar komt.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her-)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke 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 bij de appartementsrechten met indices 2 tot en met 6 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 gedeelten 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.
4. De eigenaar die zowel gerechtigd is tot het appartementsrecht met index 1 en het appartementsrecht kadastraal bekend @index 2@, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond in het naastgelegen pand zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, plaatselijk bekend als @ te @, is bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of, indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht, verwijderd te houden, een en ander met inachtneming van de wet- en regelgeving.  
Indien en voor zover voormelde scheidingswanden dan wel vloeren een dragende functie hebben in de constructie van het gebouw dienen hiervoor zodanige maatregelen genomen te worden dat het constructie van het gebouw niet in gevaar komt.  
Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her-)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke 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.  
De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.
5. Voor zover de in lid 4 bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten 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 4 bedoelde gehoudenheid tot (her-) plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.  
Mogelijk worden ook in het splitsingsreglement dat van toepassing is op het hiervoor in lid 4 genoemde naastgelegen appartementsrecht kadastraal bekend @index 2@ nadere voorwaarden gesteld.

#### 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. Het appartementsrecht met index 1 heeft de bestemming conform het bestemmingsplan (thans woning, beroep of bedrijf aan huis, maatschappelijke of culturele voorzieningen, detailhandel en horeca).
2. De appartementsrecht met indices 2 tot en met 6 hebben de bestemming woning.
  - a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de akte gegeven bestemming.
  - b. Een gebruik dat afwijkt van het bepaalde in dit artikel en de overigens in deze akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
  - c. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming aan die toestemming voorwaarden verbinden en kan bepalen dat deze toestemming weer kan worden ingetrokken. De vergadering zal de toestemming in elk geval kunnen weigeren en intrekken indien het afwijkende gebruik overlast aan de andere eigenaars en/of gebruikers zal geven/geeft, dan wel op redelijke grond verwacht kan worden dat uitoefening van dat afwijkende gebruik zodanige overlast zal kunnen geven.
3. Bij huishoudelijk reglement kan het feitelijk gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
4. 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.
5. Het is niet toegestaan:
  - a. een privé gedeelte dat betrekking heeft op een woning te gebruiken voor de uitoefening voor handel, nering of bedrijf;
  - b. in een privé gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan prostitutie of het verkopen van verdovende middelen;
  - c. een hal of opgang behorende tot het privé gedeelte of gemeenschappelijke ruimte te gebruiken als opslagruimte voor privé- of bedrijfsdoeleinden;
  - d. de fietsenstallingen anders te gebruiken dan voor het stallen van fietsen;
  - e. het binnenterrein te gebruiken voor laden en lossen.

#### Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten die deel uitmaken van de appartementsrechten met de bestemming wonen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. In het huishoudelijk reglement kunnen regels worden vastgesteld ter zake van het aanbrengen en aangebracht houden van voorzieningen die noodzakelijk zijn in het kader van:
  - a. het beperken of voorkomen van geluidsoverlast tussen privé gedeelten, behoudens schriftelijke ontheffing van het bestuur; en
  - b. het beperken of voorkomen van branddoorslag of brandoverslag tussen privé gedeelten of tussen een privé gedeelte en in de nabijheid gelegen gebouwen, behoudens schriftelijke ontheffing van zowel de brandweer als het bestuur.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-, haardinstallaties aanleggen.
4. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen, wasdrogers en andere apparaten aan te sluiten op kanalen of afvoeren 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 andere eigenaars en gebruikers geeft.

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 opslagkluisen/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 afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 lid 1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen en de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) als bedoeld in artikel 17 lid 1 onder d die zich 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. a. 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.
- b. Elke eigenaar of gebruiker is verplicht te gedogen dat uitsluitend in geval van calamiteiten de eigenaar of de gebruiker van een ander privé gedeelte gebruik maakt van zijn privé gedeelte, voor zover bestemd tot vluchtroute. In dit kader is het niet toegestaan op enigerlei wijze de doorgang door de tot vluchtwegen bestemde gedeelten van elk privé gedeelte te belemmeren door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen).
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

1. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.  
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na 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, 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.
2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering:
  - a. opgaand hout in de privé-buitenruimte te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd;
  - b. schuurtjes, bergingen, dierenhokken en dergelijke in de privé-buitenruimte te plaatsen;
  - c. tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig (50)



centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

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

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

Artikel 34

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

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

Artikel 35

1. Een eigenaar kan (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 gedeeltes 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 is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
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 gedeelte 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 (het betreffende gedeelte 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. Bij ingebruikgeving van een gedeelte van een privé gedeelte geldt het bepaalde in de vorige zin voor de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen voor zover die betrekking hebben op respectievelijk zijn toe te rekenen aan het ingebruik gegeven gedeelte van het privé gedeelte.

#### 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 in gebruik gegeven gedeelte van het privé gedeelte.

#### Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat (een gedeelte van) 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 gedeelte van) 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 gedeelte van) een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van (een gedeelte 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 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; en/of
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers; en/of
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; en/of
  - 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 gedeeltes 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 overeenkomstig het bepaalde in artikel 49.
  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 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. 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 voor zover het bestuur verzuimt de hiervoor sub b bedoelde opgave tijdig vóór de levering van het appartementsrecht aan de notaris te doen toekomen, 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 maandelijkse voorschotbijdrage, zoals bedoeld in artikel 11 lid 2 en ten hoogste twaalf (12) maal de eerder bedoelde 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. De vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging**

##### **I. Algemene bepalingen**

##### **Artikel 42**

1. De vereniging van eigenaars draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw @ te @".  
Zij kan ook handelen onder de naam: VvE@.
2. De vereniging is gevestigd te @ 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 één (1) eigenaar zulks schriftelijk verzoekt/verzoeken 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.  
Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.  
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 ten minste vijftien (15) 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 recht anders is bepaald.  
Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.  
Voor een appartementsrecht dat goederenrechtelijk toebehoort aan de vereniging kan geen stem worden uitgebracht. Bij de vaststelling in hoeverre eigenaren stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt geen rekening gehouden met appartementsrechten, waarvoor geen stem kan worden uitgebracht.
2. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt 698.  
Het aantal stemmen per appartementsrecht is gelijk aan de teller van het breukdeel waarvoor dat appartementsrecht recht geeft op de totale gemeenschap. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen is derhalve gelijk aan de noemer van voormeld breukdeel.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals hierna is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.  
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.  
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.  
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht worden uitgebracht in dezelfde verhouding als waarin in de ondervereniging omtrent het betreffende voorstel is gestemd.  
De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen.  
Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

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

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 artikel 47 lid 3 en artikel 48 lid 1.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een adviseur die ter vergadering het woord mag voeren.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met 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, instemming per fax en per e-mail daaronder begrepen.
4. Indien op grond van het ontbreken van de vereiste meerderheid als bedoeld in artikel 50 lid 1 en lid 2 géén besluit wordt genomen en (één van) de eigenaars van de appartementsrechten dit aanmerkt als een geschil, zal dit geschil door de meest gereede eigenaar(s) binnen één (1) maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploot aan de andere eigenaars kenbaar worden gemaakt.
5. Binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de kennisgeving als bedoeld in artikel 50 lid 3 wordt een geschillencommissie ingesteld, bestaande uit ten hoogste drie (3) leden. De geschillen worden beslecht bij wijze van bindend advies.
6. Een lid van de geschillencommissie wordt benoemd door de eigenaars die het geschil aan de andere eigenaars kenbaar hebben gemaakt, één lid van de geschillencommissie wordt benoemd door de andere eigenaars. De twee (2) aldus benoemde leden van de geschillencommissie benoemen samen het derde lid van de geschillencommissie.
7. Indien een eigenaar binnen de termijn als bedoeld in artikel 50 lid 4 geen lid van de geschillencommissie heeft benoemd, dan wel indien de twee (2) benoemde leden van de geschillencommissie geen overeenstemming kunnen bereiken over de benoeming van het derde lid, zal de benoeming op verzoek van de meeste gereede





partij geschieden door de bevoegde rechter binnen het arrondissement, waarin het gebouw is gelegen.

8. Het derde lid is voorzitter van de geschillencommissie. De besluiten van de geschillencommissie worden genomen met meerderheid van stemmen.
9. Een uitspraak van de geschillencommissie staat gelijk met een besluit van de vergadering.
10. De kosten verbonden aan de beslechting van het geschil komen via de vereniging ten laste van de eigenaars, tenzij de geschillencommissie van oordeel is dat die kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van één eigenaar komen.

#### Artikel 50A

1. Bij voorstellen omtrent:
  - a. de onderwerpen en de uitgaven als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub b betreffende het binnenterrein geldt de volgende stemverhouding:
    - de eigenaar van het appartementsrecht met index 1, vijfenveertig (45) stemmen;
    - de eigenaren van de appartementsrechten met index 2 tot en met 6, ieder elf (11) stemmen;
  - b. de onderwerpen en de uitgaven als bedoeld in artikel 9 lid 3 sub d betreffende de hal met trappenhuis en gangen vanaf de begane grond tot en met de derde verdieping alsmede de lift met bijbehoren hebben slechts de eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 6 stemrecht, ieder voor een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel waarvoor die appartementseigenaar in de totale gemeenschap is gerechtigd en de noemer gelijk is aan de som van de tellers.
2. Voormelde besluiten kunnen door voormelde eigenaren, tenzij in dit reglement of krachtens de wet een afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Onder volstreekte 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.  
Artikel 50 leden 2 tot en met 10 zijn van overeenkomstige toepassing op de in dit artikel bedoelde voorstellen/besluiten.

#### Artikel 50B

1. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten respectievelijk waarvan de daarmee verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 9 lid 3 voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat (die) appartementsrecht(en).
2. Bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 50B lid 1 zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten én tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal(zullen) zijn en welke bepalingen van het reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.
3. Een besluit genomen door één eigenaar of door een bepaalde groep eigenaars op grond van en overeenkomstig het bepaalde in artikel 50B leden 1 en 2 staat gelijk met een besluit van de vergadering.

#### 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 opdracht verstrekken tot het verrichten van onderhoudswerkzaamheden (al dan niet voorkomend op de vastgestelde begroting) mits het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.  
Indien op de begroting voor bepaalde onderhoudswerkzaamheden een bepaald bedrag is opgenomen, en deze begroting is goedgekeurd, wordt voormelde machtiging in de goedkeuring van de begroting geacht te zijn begrepen.
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,kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde (2/3) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde (2/3) 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 (2/3) 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 (2/3) 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 diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Bij besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het verwijderen van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen, 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 bestuurder 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 het handelsregister.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in 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.  
De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur of, als er meer dan één bestuurder is, door ten minste twee bestuurders die samen handelen, een en ander op basis van een daartoe genomen besluit van de vergadering en overigens met inachtneming van het bepaalde in het reglement
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. Ingeval 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 ten minste vier (4) 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 ten minste 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. 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 de schriftelijke opgave te doen als bedoeld in artikel 40 lid 1.

#### 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 ten minste 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 ten minste 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 ten minste 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





- b. 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. eventuele boetebepalingen;
  - i. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 lid 8;
  - j. 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 plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5) 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 bepalingen**

##### Artikel 63 (Overgangsbepalingen)

1. Het bestuur bestaat, totdat de vergadering anders besluit, uit de Eigenaar. De beheerder is, totdat de vergadering anders besluit, de Eigenaar.
2. De annex behorende bij het Modelreglement is niet van toepassing.
3. Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december van het jaar volgend op de oplevering van het gebouw.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 3 gaat de verplichting van de eigenaar 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.
5. 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,-).
6. 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 gemeenschappelijk 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 (2/3) gedeelte van het totaal aantal appartementsrechten is overgedragen.

#### **VASTSTELLING HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

De Eigenaar stelt bij deze een huishoudelijk reglement vast dat luidt als volgt:

##### Artikel 1

- 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 een isolatie-index voor contactgeluiden (I-co) wordt bereikt, welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.

De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen".

De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus 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 één (1) van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- c. De eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd.  
Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.  
Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
- f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld in lid 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.

#### Artikel 2

Aan de eigenaars en gebruikers wordt toegestaan huisdieren te houden, mits zulks, ter beoordeling van het bestuur, niet tot overlast voor de andere eigenaars en gebruikers leidt.

Ingeval van meningsverschil tussen de huisdierbezitter en het bestuur beslist de vergadering.

#### KOSTEN

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

#### SLOT

De comparante is mij, notaris, bekend.

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

De comparante verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparante uitdrukkelijk in te stemmen met



de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparante en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld,  
om

N.B

1. kadastrale aanduiding/uitmeting
2. aanvraag complexaanduiding
3. omschrijving appartementsrechten/breukdelen
4. onderverdeling gemeenschappelijke/niet-gemeenschappelijke zaken
5. onderhoud gemeenschappelijke zaken met eventuele uitzonderingen

CONCEPT