165485

Wijzigingsakte van splitsing
VvE Oranjehof te Amsterdam

Heden, zeventien maart tweeduizend veertien, verscheen voor mij, mr. Gerrit Herman Beens, notaris te Amersfoort:
de heer Hendrik Geert van Eijsden, werkzaam onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, woonplaats kiezende te Amersfoort, Arnhemseweg 14, geboren te Amersfoort op veertien april negentienhonderd tachtig,
te dezen handelend als gevolmachtigde van:

a. de heer Luuk Pico Tjen, geboren te Amsterdam op vierentwintig december negentienhonderd tachtig, wonende te 1056 KT Amsterdam, Korte Geuzenstraat 218, van wie de identiteit blijkt uit zijn overgelegde Nederlands paspoort, genummerd NU10BGRF6, geldig tot vijftien juli tweeduizend veertien;
b. de heer Klaas van Laatum, geboren te Eindhoven op twee mei negentienhonderd éénentachtig, wonende te 1056 KS Amsterdam, Korte Geuzenstraat 117, van wie de identiteit blijkt uit zijn overgelegde Nederlands paspoort, genummerd NRJD93565, geldig tot elf juli tweeduizend achttien,

die bij het verlenen van de volmacht handelden als voorzitter respectievelijk penningmeester van de vereniging: **Vereniging van Eigenaars van Oranjehof te Amsterdam**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1056 KX Amsterdam, Korte Geuzenstraat 607A, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34374997, en handelend ter uitvoering van het besluit van de vereniging de dato vijfentwintig september tweeduizend dertien, van welke besluit een copie aan deze akte zal worden gehecht, de vereniging hierna te noemen: vereniging.
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

Considerans

1. Bij akte van splitsing van zeventien oktober tweeduizendéén, verleden voor mr. P.H.M. Gerver, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 17701 nummer 11 op achttien oktober daarna, is het recht van erfpacht van een perceel grond, in eigendom toebehorend aan de de publiekrechtelijke rechtspersoon: de Gemeente Amsterdam, kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1 te 1011 PN Amsterdam, met het daarop staande flatgebouw, bestaande uit tweeënveertig éénkamerflats, vierenvijftig tweekamerflats, twaalf hoektweekamerflats, een drie- en een vierkamerwoning, een bedrijfsruimte met keuken en twee toiletten, een zevende etage bestaande uit dertig units met gemeenschappelijke voorzieningen, een gemeenschappelijke hal en trappenhuis, een gemeenschappelijke fietsenstalling, gemeenschappelijke bergingen, een bestuursruimte met een toilet en een verwarmingsruimte op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Sloten sectie L nummer 2267, groot negen are en negenenzeventig centiaren, hierna aan te duiden met het Registergoed, gesplitst in honderdtwaalf (112) appartementsrechten.

Hypotheken 4

2. De Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers heeft als complexaanduiding voor het Registergoed vastgesteld: 3118-A.
3. Door inschrijving van de hiervoor onder 1. genoemde akte van splitsing in appartementsrechten zijn ontstaan de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten sectie L complexaanduiding 3118-A, appartementsindices 1 tot en met 112.
4. Bij genoemde akte van splitsing is overeenkomstig artikel 5:106 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek een Splitsingsreglement vastgesteld.
5. Bij akte van ondersplitsing op éénendertig decemeber tweeduizend negen voor een waarnemer van Mr. C. Binnenkade, notaris te Amsterdam verleden, is het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Sloten sectie L complexaanduiding 3118-A, appartementsindex 112 ondergesplitst in dertig (30) appartementsrechten, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 57736 nummer 53 op vier januari daarna en blijkens welke inschrijving zijn ontstaan de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Sloten sectie L complexaanduiding 3118-A, appartementsindices 113 tot en met 142.
6. De Vergadering van Eigenaars van de Vereniging heeft met inachtneming van artikel 5:139 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, besloten over te gaan tot wijziging van de splitsingsakte en het splitsingsreglement zoals bedoeld in artikel 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek.
7. Uit de notulen van voormelde Vergadering van Eigenaars, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht, blijkt dat:
   a. bij de oproeping tot de vergadering is vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld en dat de tekst van de voorgestelde wijziging bij de oproeping is gevoegd;
   b. de vergadering met inachtneming van de wettelijke en statutaire termijnen is opgeroepen;
   c. voormeld besluit tot wijziging met tenminste vier/vijfde (4/5^{e}) van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, is genomen;
   d. iedere bestuurder en iedere medewerker van mij, notaris is aangewezen om al datgene te doen wat nodig is om deze akte van wijziging te verlijden en in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers.
8. Sinds voormelde Vergadering van Eigenaars zijn drie (3) maanden verstreken.
9. De Vereniging van Eigenaars heeft geen dagvaarding ontvangen in verband met een vordering tot vernietiging van voormeld besluit en dat haar ook overigens niet bekend is dat een dergelijke vordering is ingesteld, zodat voormeld besluit niet meer door de rechter kan worden vernietigd. Een copie van gemelde brief zal aan deze akte worden gehecht.

Wijziging Splitsingsreglement

De Vergadering van Eigenaars wijzigt hierbij het reglement, zoals bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, zodat dit wordt gebaseerd op het Model-Reglement,

vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgelegd in een akte van zeventien januari tweeduizendzes (17 januari 2006) verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in register hypotheken 4 te Amsterdam op achttien januari daarna in deel 19399 nummer 166, en zoals gewijzigd en aangevuld door mr. N.L.J.M. Rijssenbeek, advocaat te Arnhem, waarna dit reglement vervolgens komt te luiden als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
b. “beheerder”: een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
f. "gebouw": het 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 van het Burgerlijk Wetboek;
h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;

p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
s. “raad van commissarissen”: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.
aa. “financiële of kascommissie”: de commissie die de balans en de staat van baten en lasten met de toelichting van de vereniging onderzoekt, de vergadering van haar bevindingen verslag uitbrengt en het bestuur in alle financiële aangelegenheden van de vereniging adviseert.

Artikel 2

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

voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

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

Artikel 4

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

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

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

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.

2. Met ingang van een januari tweeduizend dertien zijn de eigenaars voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. Ten aanzien van het in de splitsing betrokken recht van erfpacht geldt onverkort hetgeen bij akte van splitsing van zeventien oktober tweeduizendeen (17 oktober 2001) onder het hoofdstuk "**ERFPACHT"** is bepaald.
4. In afwijking van het in lid 2 van dit artikel bepaalde zijn de schulden en kosten verbonden aan de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de liften voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices A-4 tot en met A-112.
5. In afwijking van het in lid 2 van dit artikel bepaalde zijn de schulden en kosten verbonden aan de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de hydroforen, de centrale verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, met inbegrip van radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte inclusief brandstofkosten en de op die installaties betrekking hebbende elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie alsmede de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices A-1 en A-4 tot en met A-111.
6. In afwijking van het in lid twee van dit artikel bepaalde zijn de schulden en kosten verbonden aan de schoonmaak van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices A-2 tot en met A-112.
7. De omslag van de in het vierde, vijfde en zesde de lid van dit artikel bedoelde schulden en kosten geschiedt voor de desbetreffende groep van eigenaars overeenkomstig een breuk, waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die appartementsrechten als vastgesteld in het eerste lid van dit artikel en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers.
8. In afwijking van het in lid 2 en lid 7 bepaalde zijn de eigenaars verplicht voor elk appartementsrecht een gelijk deel bij te dragen in de kosten en schulden, welke zijn gemaakt in verband met het schoonhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, de kosten van het elektraverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen, en de kosten en schulden welke zijn gemaakt in verband met de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de liften, daaronder begrepen de kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing, een en ander zodanig dat de eigenaar van het appartementsrecht met het indexnummer A-112 steeds voor vijftien (15) eigenaars wordt geteld.

C. <u>Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn</u>

en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
   b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
   c. de schulden en kosten van de vereniging;
   d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
   e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
   f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
   g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
   h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft**,** waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet blijvend een onderhoudsreservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid van dit artikel. Aan dit onderhoudsreservefonds zal geen andere

bestemming worden gegeven, tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, danwel na opheffing van de splitsing.

2. Het bestuur is verplicht een meerjarenonderhoudsplan 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 10 (tien) jaren. Het plan dient ten minste eenmaal per drie jaar te worden herzien.
3. Het meerjarenonderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Er moet blijvend een statutair reservefonds worden gevormd ter voldoening van niet-voorziene buitengewone kosten en schulden ter bestrijding van andere dan de jaarlijkse exploitatiekosten als bedoeld in artikel 52 lid 5 onder c. Aan dit statutaire reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, danwel na opheffing van de splitsing.
5. De grootte van het statutaire reservefonds zal door de vergadering worden vastgesteld.
6. Door de vergadering kan worden besloten andere voorzieningsfondsen te vormen, waarvan het doel en de voorwaarden door de vergadering worden vastgesteld.
7. Over gelden van het onderhoudsreservefonds en het statutair reservefonds kan door het bestuur slechts na machtiging daartoe van de vergadering worden beschikt, tenzij de vergadering anders besluit. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kan slechts door tenminste 2 bestuursleden na die machtiging over het reservefonds worden beschikt.
8. Bij overdracht van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 40 kan het overdragende lid geen aanspraak doen gelden op enige uitkering uit het onderhoudsreservefonds en/of het statutair reservefonds.

D. <u>Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen</u>

<u>Artikel 11</u>

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

d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid;
e. alle andere schulden en kosten in dat boekjaar te maken in het belang van de gezamenlijke eigenaars.

2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12e) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
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 het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd, een en ander tenzij de vergadering anders besluit.
5. Het bestuur is bevoegd ten aanzien van de betaling van de verschuldigde voorschotbijdragen een automatische incasso te verlangen.

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 bedrag, welk volgens het in het tweede lid van artikel 10 genoemde meerjarenonderhoudsplan door de vereniging moet zijn gereserveerd, alsmede de werkelijke grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve

bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te bovengaan, zal het verschil aan één van de in artikel 10 bedoelde reservefondsen worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een 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, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan deze eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen 12 (twaalf) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verband houdende kosten, schaden en renten 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. De buitengerechtelijke kosten worden daarbij gelijkgesteld aan de kostenstaffel, zoals die door rechtbanken wordt gehanteerd.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing is/zijn de eigenaar(s) van het gesplitste

appartementsrecht verplicht om binnen 14 (veertien) dagen na bedoelde ondersplitsing het bestuur van de vereniging mededeling daarvan te doen onder vermelding van personalia en adres(sen) van de ondereigenaar(s) van de aldus ontstane onderappartementsrechten. Bij overtreding is artikel 41 lid 2 is van overeenkomstige toepassing.

3. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
4. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen glas-, water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
   In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot

gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
   "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
   Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
   Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
   Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag ter grootte van één (1) % van van de verzekerde waarde van het gebouw te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
   Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BURGERLIJK WETBOEK moet een aanvullende verzekering afgesloten worden. Dit kan, afhankelijk van de besluitvorming in de vergadering, door het bestuur van de vereniging geschieden dan wel door de eigenaar van het betreffende appartementsrecht.
9. 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 die desbetreffende eigenaar. De schade die voor de eigenaars voortvloeit uit

het niet tijdig schriftelijk in kennis stellen van de vereniging van een verandering in het privé gedeelte door de eigenaar komt voor rekening van desbetreffende eigenaar.

10. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. <u>Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken</u>

<u>Artikel 16</u>

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.

<u>Artikel 17</u>

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 en zogenaamde franse balkonhekken, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;

b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;

c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons 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, voor zover dat niet dient als voorziening ten behoeve van een privé gedeelte;

e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
- de lift(en);
- de hydrofoor/-foren;
- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
- de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de algemene beveiliging;
- de gemeenschappelijke verlichting;
- de droge blusleidingen;
- de gemeenschappelijke schotelontvangst (GSO);
die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte en/of voor zover die niet gerekend moeten worden tot de eigendom van een derde of nutsbedrijf;
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 alsmede alle overige andersoortige communicatiesignalen in een privé gedeelte vanaf de individuele meterkast, althans vanaf het punt, waar deze leidingen het privé gedeelte binnenkomen;
b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van, of uitsluitend dienstbaar zijn aan, één privé gedeelte,

voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. Artikelen 52 leden 5 en 6 zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 19

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

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
2. Een gebruik dat afwijkt daarvan is slechts geoorloofd met voorafgaande toestemming van de vergadering.
3. 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.
4. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
5. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.
6. In afwijking van het in het eerste en vierde lid bepaalde is de vergadering bevoegd met volstrekte meerderheid van stemmen te besluiten, onder door haar nader vast te stellen voorwaarden, het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw exclusief aan een eigenaar in gebruik te geven, mits die ingebruikgeving persoonlijk en tijdelijk van aard is en mits dat gedeelte bij het einde van die ingebruikgeving in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht. De baten ten gevolge van deze ingebruikgeving zijn baten als bedoeld in artikel 9 lid 2.
7. In afwijking van het in het eerste en vierde lid bepaalde is de vergadering

bevoegd ten behoeve van het plaatsen van mobiele (data- en) telecominstallaties met volstrekte meerderheid van stemmen te besluiten op nader door de vergadering vast te stellen voorwaarden een gedeelte van het gemeenschappelijke dak aan één of meer providers te verhuren. De baten ten gevolge van deze ingebruikgevings- c.q. verhuurovereenkomst zijn te beschouwen als baten als bedoeld in artikel 9 lid 2.

Artikel 21

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

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
   Dit geldt ook indien een (te vestigen) recht van erfpacht of van opstal tot een zodanige op-, aan-, onder- of bijbouw leidt.
2. Leidt deze op-, aan-, onder- of bijbouw tot natrekking in dier voege, dat deze bouw onderdeel wordt van de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken als genoemd in artikel 17, dan zijn de eigenaar van het betreffende appartementsrecht en zijn rechtsopvolgers gehouden alle met die bouw samenhangende (onderhouds)kosten en schaden voor hun rekening te nemen en te houden, althans aan de vereniging te vergoeden. De betreffende eigenaar en zijn rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het in dit lid bepaalde.
3. Het bevestigen aan en/of op het gebouw, waaronder begrepen de binnenzijden van de balkons, van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, rolluiken, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende

voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, etc. mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement.

4. In afwijking van het vorenstaande zijn de eigenaar en gebruiker van een op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico (doen) aanbrengen, hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclame-uitingen en uithangborden aan de gevel/pui van zijn privé gedeelte, mits deze niet in strijd zijn met de ter plaatse geldende publiekrechtelijke regelgeving, geen andere teksten en/of beelden bevatten dan die direct verband houden met het in het privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep, en voorts geen hinder(lijk licht) voor de overige eigenaars en gebruikers met zich mee brengen.
5. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

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

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan de vergadering ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

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

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan hierna in artikel 25 lid 4 gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van deze gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het feitelijk gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. Ondersplitsing is met uitzondering van het appartementsrecht met het indexnummer A-112 niet toegestaan. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
4. De privé gedeelten met de indexnummers A2 t/m 112 hebben de bestemming: wonen. Het privé gedeelte met indexnummer A1 die van: bedrijfsruimte.
5. Een privé gedeelte dat betrekking heeft op een woning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaar en/of gebruiker al dan niet met zijn gezin; verhuur en/of ingebruikgeving per bed alsmede onderverhuur en/of onder-ingebruikgeving is niet toegestaan; handel, nering of bedrijf, daaronder begrepen de exploitatie van een bed- and breakfast accommodatie is uitgesloten. Bovendien valt onder deze bestemming niet een gebruik van het privé gedeelte door instanties, die zogenaamd “begeleid wonen” ten doel hebben.
6. Het is niet toegestaan 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 wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie of het produceren en/of verkopen van verdovende middelen. Voor de uitoefening van een ander beroep of bedrijf dan in de vorige zin bedoeld, is vooraf de toestemming van de vergadering vereist, die de toestemming zal kunnen weigeren indien de uitoefening van dat beroep of bedrijf overlast en/of hinder aan de andere eigenaars en/of gebruikers zal

geven, dan wel op redelijke grond verwacht kan worden, dat uitoefening van dat beroep of bedrijf zodanige overlast zal kunnen geven.
7. Een hal of opgang behorende tot het privé gedeelte mag niet worden gebruikt als opslagruimte voor privé- of bedrijfsdoeleinden.
8. Onder het gebruik als garage of auto-opstelplaats of parkeerplaats wordt niet verstaan het langdurig stallen van motorvoertuigen, caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorvoertuigen dan wel enig ander gebruik anders dan het gebruik als stallingsplaats bestemd voor uitsluitend rijklare motorvoertuigen.
9. Het is niet geoorloofd in garages en bergingen een beroep, bedrijf of onderneming uit te oefenen, alsmede daar brandbare of explosieve stoffen op te slaan anders dan in het daarvoor bestemde reservoir van motorvoertuigen.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten, met uitzondering van die op de balkons en terrassen alsmede van die in de privé gedeelten op de begane grond van het gebouw, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren en/of andere harde (vloer)bedekking, zoals bijvoorbeeld laminaat, vinyl en linoleum 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. Voor het geval op datum van deze akte één of meer vloeren zijn aangebracht, die niet aan de in het eerste lid van dit artikel bedoelde norm(en) voldoen, zal in het huishoudelijk reglement daaromtrent een overgangsbepaling worden opgenomen.
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 en afvoeren van droogmachines en dergelijke aan te sluiten op gemeenschappelijke (ventilatie) kanalen, die daartoe niet zijn bestemd. Bovendien mogen afzuigkappen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor), indien zulks technisch is geoorloofd en steeds zodanig dat zulks geen hinder en/of overlast voor de overige eigenaars en gebruikers met zich brengt.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand-)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is niet geoorloofd.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons

en terrassen, het stucwerk en de privé binnendeuren en binnenramen (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé balkons en terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals plantenbakken, betegeling of kunstgras etc.) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
7. Kosten van ontstoppingen van leidingen en/of afvoeren in een privé gedeelte komen voor rekening van de eigenaar van het betreffende privé gedeelte.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid alsmede bedoelde installaties, leidingen en voorzieningen ten behoeve van een ander privé gedeelte in zijn privé gedeelte te gedogen

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In

dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
4. Zonder toestemming van de vergadering is het niet toegestaan elektra-aansluitingen, welke zich in de bergingen bevinden, anders aan te wenden dan voor verlichting. Met name is het zonder toestemming niet toegestaan diepvriezers, koelkasten, kacheltjes, gereedschap of andere (elektrische) apparatuur daarop aan te sluiten.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, voorts welke de lichtinval voor de belendende privé gedeelten belemmeren en welke de wind- en/of waterdichtheid en de geluids-en/of warmte-isolerende werking van het onderliggende dak en dakbedekking op enigerlei wijze verminderen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken en van hinder en overlast aan de zijde van de eigenaars en gebruikers van de belendende privé gedeelten.
   Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat die na volgroeiing alsnog voormelde gevolgen teweeg brengen. Het is evenmin geoorloofd tegen de muren en/of de borstwering van deze balkons en terrassen planten of heesters te laten opgroeien. Bovendien mogen de balkons niet als opslagruimte (voor vuilniszakken en/of vuilcontainers) worden gebruikt.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering dierenhokken, volières en dergelijke op een terras of balkon te plaatsen en te hebben.
4. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, zwem- en dompelbaden, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.

5. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

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

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

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar is verplicht voorafgaande aan de ondertekening van een schriftelijke koopovereenkomst met betrekking tot zijn appartementsrecht aan de aspirant-koper kopieën van het reglement, van het huishoudelijk reglement en van de in het eerste lid van artikel 12 bedoelde jaarrekening(en) en van de in het eerste lid van artikel 46 bedoelde notulen van de op dat moment verstreken laatste 24 (vierentwintig) maanden te overhandigen.
3. 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.
4. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

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

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
   Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de bevoegde rechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.
7. Indien en zodra een eigenaar na schriftelijke waarschuwing de in het eerste lid van dit artikel bedoelde verplichting niet nakomt, verbeurt hij een boete, welke ten minste gelijk is aan éénmaal de hoogte van de maandelijkse voorschotbijdrage per periode van 14 (veertien) dagen en wel zolang deze weigering voortduurt. Deze boete kan door het bestuur zo nodig zonder raadpleging van de vergadering worden geïnd. Beroep op oplegging van deze boete staat voor de eigenaar bij de vergadering open. Artikel 41 lid 7 is te dezen van overeenkomstige toepassing. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
8. Na het betrekken van het privé gedeelte dient de eigenaar respectievelijk de gebruiker bovendien hiervan onverwijld schriftelijk mededeling te doen aan het bestuur onder opgave door de eigenaar respectievelijk de gebruiker van diens personalia, adres en woonplaats en van zijn huisgenoten. Op het niet nakomen van deze verplichting verbeuren de eigenaar en de gebruiker beiden aan de vereniging een boete, waarvan de hoogte in het huishoudelijk reglement zal worden opgenomen.

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 nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, gelijk aan het totaal van de over een periode van 12 (twaalf) maanden voor het betreffende privé-gedeelte verschuldigde voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 11 lid 2.

Artikel 37

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

Artikel 38

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

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering opzettelijk en langdurig niet nakomt of in ernstige mate overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan buitengewoon onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
   c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
   d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging gedurende een periode langer dan 6 (zes) maanden niet nakomt;
   kan door het bestuur een eerste en volgende waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing(en) een of meer van

de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen na tenminste twee schriftelijke waarschuwingen zijdens het bestuur nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een adviseur.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek of anderszins schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
10. Een besluit tot ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte laat onverlet alle overige verplichtingen van de desbetreffende eigenaar voortvloeiende uit de wet, dit reglement en het huishoudelijk reglement.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook

toedeling, alsmede vestiging van beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.

2. Het bestuur en/of 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 voorschotbijdrage;
   b. Het totaalbedrag van hetgeen de betrokken eigenaar op de door de notaris opgegeven dag van levering schuldig is aan de vereniging. Indien op het moment van levering nog geen opgave kan worden opgemaakt van hetgeen de betrokken eigenaar aan de vereniging schuldig is, waaronder begrepen eventuele schulden ten titel van energielevering en dergelijke, is het bestuur bevoegd van de betrokken eigenaar een aanvulling op de voorschotbijdragen te verlangen ter grootte van het te verwachten nadelig saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling van het bestuur, gebaseerd op eerdere afrekeningen van de betrokken eigenaar, alsmede op marktgegevens, zoals bekend gemaakte kostenstijgingen. Indien er geen eerdere afrekeningen van de betreffende eigenaar bekend zijn, zal op basis van schattingen die aanvulling bepaald kunnen worden.
   c. De omvang van het/de reservefonds(en) van de vereniging per de door de notaris opgegeven dag van levering en het aandeel daarin van de betrokken eigenaar van het desbetreffende appartementsrecht.
   d. De hoogte van de in het negende en tiende lid bedoelde kosten.
   Indien en voor zover het bestuur of namens het bestuur de beheerder verzuimen de hiervoor sub b bedoelde opgave tijdig vóór de levering van het appartementsrecht aan de notaris te doen, vervalt de aansprakelijkheid van de verkrijger voor eventuele niet opgegeven achterstallige bijdragen.
3. 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.
4. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
6. Onverminderd het in het tweede lid bepaalde zijn tevens voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde extra (voorschot)bijdragen als

bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

7. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
8. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, vijfde en zesde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
9. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
10. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.
11. De in het negende en tiende lid bedoelde bijdragen en kosten worden jaarlijks door de vergadering voor het komende boekjaar vastgesteld dan wel in het huishoudelijk reglement van de vereniging vastgelegd.

L. <u>Overtredingen</u>

<u>Artikel 41</u>

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene één en zo nodig een tweede schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een door het bestuur vast te stellen redelijke termijn geen gevolg geeft aan de in het eerste lid genoemde schriftelijke waarschuwing(en) kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen voor iedere overtreding of niet-nakoming dan wel voor iedere dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. De hoogte van het bedrag van deze boete zal in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd dan wel door de vergadering worden vastgesteld. Een en ander onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste, tweede en derde lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.
6. De vergadering zal in het huishoudelijk reglement een in het tweede lid van dit artikel bedoelde (algehele) boeteregeling opnemen, die door het bestuur zelfstandig wordt uitgevoerd.
7. De betrokkene kan binnen 14 (veertien) dagen nadat hem op de voet van het

tweede lid van dit artikel een boete is opgelegd, daartegen in beroep komen bij de vergadering. Artikel 45 lid 4 is van overeenkomstige toepassing. De vergadering stelt de betrokkene in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman. De vergadering beslist onmiddellijk, doch uiterlijk binnen 14 (veertien) dagen. De gemotiveerde beslissing wordt door het bestuur onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkene gebracht.

M. <u>Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging</u>

I. Algemene bepalingen

<u>Artikel 42</u>

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald. Zij 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, met name ter financiering van groot onderhoud, en voorts een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor een door haar aan te gane geldlening, een en ander mits de vergadering daartoe een besluit neemt met een meerderheid van tenminste 2/3 (twee derde) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 2/3 (twee derde) 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.
5. De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van het in het vorige lid bedoelde appartementsrecht/registergoed.
6. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

<u>Artikel 43</u>

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/de reservefonds(en) worden gedeponeerd op een of meer afzonderlijke bankrekening(en) ten name van de vereniging, waarvan de saldi door De Nederlandsche Bank worden gegarandeerd.
4. De vereniging is niet bevoegd handelingen van speculatieve aard te verrichten.

<u>Artikel 44</u>

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 en bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste 15 (vijftien) procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen 6 (zes) weken of in het geval een of meerdere appartementsrechten zijn ondergesplitst binnen 8 (acht) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter van de vergadering. 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 tenminste 15 (vijftien) dagen of in het geval een of meerdere appartementsrechten zijn ondergesplitst met een termijn van tenminste 30 (dertig) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - fax en e-mail daaronder begrepen - bevoegd onderwerpen op de

agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. Het bestuur is bovendien bevoegd bij het vaststellen van de agenda ter vergadering nog onderwerpen aan de agenda toe te voegen.

9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht bij binnenkomst een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is gedurende het verloop van de gehele vergadering bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
10. Indien een eigenaar of schriftelijk gevolmachtigde hiermee instemt, kan de oproeping ter vergadering geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht (e-mail) aan het adres dat door hem voor dit doel is bekend gemaakt.

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 of 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 6 (zes) weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen wordt in de akte bepaald.
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, 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 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 ingeval van ondersplitsing, aan

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

Artikel 49

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

2. Een stemgerechtigde eigenaar kan eveneens buiten de vergadering het stemrecht uitoefenen door middel van een ondertekend elektronisch communicatiemiddel (e-mail) of schriftelijk en ondertekend (fax)bericht. Daarvoor is vereist, dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel of (fax)bericht kan worden geïdentificeerd middels een geldig identiteitsbewijs, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.
3. Stemmen die voorafgaand aan de vergadering via een elektronisch communicatiemiddel (e-mail) of (fax)bericht worden uitgebracht, doch niet eerder dan op de 15e (vijftiende) dag voor die van de vergadering, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.

4. Communicatie door middel van een elektronisch communicatiemiddel (e-mail) moet naar een door het bestuur of de beheerder opgegeven elektronisch adres plaatsvinden.
5. Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere voorwaarden aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel worden gesteld.
6. De overeenkomstig het vijfde lid van artikel 45 benoemde voorzitter van de vergadering stelt bindend tijdens of onmiddellijk na afloop van de vergadering het resultaat van de stemming vast.
7. De in dit artikel bedoelde stembrieven en volmachten dienen door het bestuur gedurende een periode van 24 (vierentwintig) maanden vanaf de datum van de betreffende vergadering te worden bewaard; gedurende deze periode zijn deze bescheiden ter inzage van de eigenaars.

Artikel 49a

1. Een volmacht kan eenmalig of doorlopend en algemeen of beperkt zijn.
2. Een volmacht kan slechts aan een bij naam genoemde natuurlijk persoon worden verstrekt.
3. Een volmacht kan ook deelbaar zijn zodanig, dat ten aanzien van een deel van de te nemen besluiten volmacht aan een gevolmachtigde wordt gegeven.

4. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de schriftelijke volmacht als bijlage is gevoegd bij een elektronisch communicatiemiddel (e-mail) of faxbericht.
5. Een volmacht moet door de volmachtgever zijn ondertekend; indien de volmachtgever een rechtspersoon is, moet de volmacht door de daartoe bevoegde bestuurder van die rechtspersoon zijn ondertekend.
6. Een gevolmachtigde kan slechts met schriftelijke toestemming van de volmachtgever een ander in zijn plaats stellen.
7. In geval van verdaging en/of schorsing van de vergadering behoudt de volmacht zijn waarde.

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
   Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
3. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
4. Over zaken wordt mondeling of schriftelijk gestemd, een en ander ter beoordeling van de voorzitter van de vergadering, tenzij ten minste 10 (tien) procent van de leden ter vergadering aanwezig een schriftelijke stemming noodzakelijk achten, in welk geval ook een schriftelijke stemming daadwerkelijk zal plaatsvinden.
5. Bij een schriftelijke stemming wijst de voorzitter van de vergadering uit de aanwezige leden een stemcommissie aan.
6. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een met voorkennis van het bestuur gedaan voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de

artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.
Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. Besluiten betreffende zaken, waarvan de daarmee gepaard gaande schulden en kosten ingevolge het in het vierde, vijfde en zesde lid van artikel 8 bepaalde voor rekening komen van de in dat artikel genoemde (groep van) eigenaar(s) worden uitsluitend genomen door die (groep van) eigenaar(s). De artikelen 45 tot en met 52 zijn voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing. In dit lid bedoelde besluiten zijn gelijk aan besluiten van de vergadering.
3. De beslissing over het gewone onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan deze onderhoudswerkzaamheden opdragen, mits het bestuur daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd, en voorts indien deze onderhoudswerkzaamheden op de jaarlijkse begroting staan begroot, dan wel indien het treffen van een spoedvoorziening is vereist. De beslissing over het groot onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, voor welke werkzaamheden een voorziening is of moet worden getroffen in het meerjarenonderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 lid 2, berust bij de vergadering, terwijl het bestuur die werkzaamheden slechts kan opdragen, mits het bestuur daartoe vooraf door de vergadering uitdrukkelijk is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
   Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
   b. het doen van in artikel 9 eerste lid sub b bedoelde uitgaven voor noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en vervangingen, daaronder begrepen uitgaven voor groot onderhoud als bedoeld in de tweede volzin

van het derde lid van dat artikel;

c. het doen van uitgaven cq betalingen ten laste van (de bankrekening(en) van) het reservefonds;
d. het aangaan van verplichtingen die niet zijn voorzien in de begroting en die een financieel belang hebben van meer dan 5 (vijf) procent van het totaal van de in het lopende jaar door de eigenaars verschuldigde voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 11 lid 2;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste meer dan een derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
In een vergadering, waarin een derde of minder dan een derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de tijdens de eerste vergadering aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Ten aanzien van besluiten tot verbouwingen, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken daarvan, tot het aanbrengen van verfraaiingen en verbeteringen, voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van het (groot)onderhoud zijn te beschouwen, kan de vergadering - met inachtneming van het in het vijfde en zesde lid bepaalde - bepalen, dat een eigenaar, die van een zodanige maatregel geen voordeel trekt, niet verplicht is in de kosten hiervan bij te dragen. Voor het geval ten gevolge van deze besluiten kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing zijn te verwachten, dient bij toepassing van dit artikel de hier bedoelde afwijkende verdeling van de kosten in het huishoudelijk reglement te worden opgenomen.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt bij voorkeur gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
   Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
   Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
   Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient onverwijld naam- en adresgegevens van de vereniging, van haar bestuurders en van de eventueel overeenkomstig artikel 56 aangewezen beheerder in het Handelsregister van de betreffende Kamer van Koophandel te laten registreren.
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. Zodra en indien een of meer bestuurders hun functie van bestuurder tussentijds, dat wil zeggen niet tijdens een vergadering neerleggen, zullen de taken van die bestuurder(s) door de overige bestuurder(s) worden waargenomen, totdat in de vacature(s) door de vergadering zal zijn voorzien of anders is besloten.
5. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
6. 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, daarbij van rechtsmiddelen gebruik te maken (waaronder begrepen het instellen van hoger beroep), voorts voor het nemen van conservatoire maatregelen, voor het voeren van incassoprocedures en spoedprocedures bij de voorzieningenrechter in de rechtbank.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van 5 (vijf) procent van het totaal van de in het lopende jaar door de eigenaars verschuldigde voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 11 lid 2, te boven gaande de machtiging nodig heeft van de raad van commissarissen en – indien die raad niet is benoemd – van de financiële dan wel kascommissie en de

voorzitter van de vergadering.

7. Het bestuur kan met goedkeuring van de vergadering aan de beheerder volmacht respectievelijk procuratie verlenen om namens de vereniging te handelen en te tekenen.
8. De bestuurder is, met inachtneming van dit reglement, bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, wordt de vereniging door twee gezamenlijk handelende bestuurders vertegenwoordigd.
9. Door een bestuurder als zodanig voor de vereniging gemaakte kosten kunnen aan de vereniging in rekening worden gebracht op de wijze als door de vergadering is vastgesteld.
10. De werkwijze van het bestuur kan nader bij huishoudelijk reglement worden geregeld.
11. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Voor het verstrekken van afschriften kan het bestuur aan de betreffende eigenaar kosten in rekening brengen. Het bestuur houdt bovendien de eigenaars op de hoogte van het ledenbestand van de vereniging alsmede het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
12. Van het in de bestuursvergadering behandelde kunnen notulen worden gemaakt; deze zijn niet ter inzage van de eigenaars.
13. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

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 vierde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave als bedoeld in het tweede lid van artikel 40 te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

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 administratief 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.
3. De in dit artikel bedoelde besluiten worden met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen genomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
   De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
   Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
   Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
   Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De werkwijze van de raad van commissarissen kan nader bij huishoudelijk reglement worden geregeld.

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 financiële of kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder.
   De leden van de kascommissie onderzoeken de concept begroting alsmede de concept jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Daarnaast adviseert deze commissie het bestuur en de vergadering ten aanzien van alle van belang zijnde, met name financiële aangelegenheden van de vereniging.
3. 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.
4. De werkwijze van de financiële of kascommissie kan nader bij huishoudelijk reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
   a. het feitelijk gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
   b. het feitelijk gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het bestuur, waaronder begrepen de wijze van besluitvorming en de werkwijze van het bestuur;
   e. de wijze van besluitvorming, de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
   f. het behandelen van klachten;
   g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
   h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
   i. een (algehele boeteregeling), houdende onder meer de hoogte van de boetes als bedoeld in artikel 14 lid 2, artikel 35 lid 7 en lid 8 en artikel 41 lid 2;
   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 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan binnen één maand na vaststelling daarvan in de openbare registers te doen publiceren.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

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

9. Indien de wijziging voorts is gebaseerd op een rechterlijke machtiging als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat, dat de rechterlijke beschikking, waarbij bedoelde machtiging is verleend in kracht van gewijsde is gegaan.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

Artikel 63

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

R. Overgangsbepaling

Artikel 64

1. Voor zover de inrichting en/of het gebruik van een privé gedeelte ten tijde van het passeren van deze akte van wijziging in strijd mochten zijn met de bepalingen van het reglement en/of huishoudelijk reglement gelden die inrichting en dat gebruik als tot stand te zijn gekomen met de benodigde ontheffing van het bestuur en de vergadering. Deze ontheffing, voor zover betrekking hebbend op het gebruik, eindigt bij vervreemding van het appartementsrecht of overgang van het appartementsrecht op andere wijze.

2. De eigenaars die één of meer privé gedeelten hebben verhuurd of anderszins in gebruik hebben gegeven, zijn verplicht zich tot het uiterste ertoe in te spannen, dat de desbetreffende overeenkomst (en) voor eigen rekening binnen 3 (drie) maanden na het passeren van de akte van wijziging van het reglement worden aangepast aan het gewijzigde reglement en dat ten blijke van de instemming van de gebruiker met die aanpassing een door deze ondertekende en gedagtekende verklaring wordt afgegeven aan het bestuur.

S. Slotbepaling

Artikel 65

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

Artikel 66

De vereniging verklaart te dezer zake woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van de minuut van deze akte.

Toestemming hypotheekhouders

Van de toestemming van de hypotheekhouders tot de in deze akte neergelegde

rechtshandelingen, blijkt uit zesendertig (36) aan deze akte te hechten copie-toestemmingsbrieven van de betreffende hypotheekhouders.

Volmacht

Van de volmacht van de vereniging blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Bijlagen

Aan deze akte zullen de volgende bijlagen worden gehecht:
- volmacht vereniging;
- copie-besluit van de vereniging;
- zesendertig (36) copie-toestemmingsbrieven hypotheekhouders.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE, verleden te Amersfoort op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de comparant meegedeeld en ik heb daarop een toelichting gegeven.
De comparant heeft daarna verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk door de comparant en mij, notaris ondertekend om tien uur en dertig minuten.
(volgt ondertekening)
Uitgegeven voor afschrift op 17 maart 2014.
G.H. Beens
Ondergetekende, mr. Gerrit Herman Beens, notaris te Amersfoort, verklaart, dat, ten aanzien van het registergoed hetwelk in bovenstaande splitsing is betrokken, een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.
G.H. Beens
Ondergetekende, mr. Gerrit Herman Beens, notaris te Amersfoort, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 18-03-2014 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 64089 nummer 101.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van ESG CA - G2 met nummer 35378079D820CE17B003F0BDEFF4F9E67C9E024E toebehoort aan Gerrit Herman Beens.
Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.