

dossiernummer CN/LL/81514.01

**AKTE VAN WIJZIGING
SPLITSINGSREGLEMENT
VvE ESCAMP
Leyweg 84 tot en met 172a
te 's-Gravenhage**

Heden, zestien april tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Caroline Emily —
Cecile de Nerée tot Babberich, notaris te 's-Gravenhage: —
mevrouw Lilian Marguerite Ligthelm, geboren te Leidschendam op zeventien augustus —
negentienhonderdvierenzeventig, met kantooradres Koninginnegracht 23, 2514 AB —
's-Gravenhage, te dezen handelend als schriftelijke gevolmachtigde van het bestuur van —
de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid: **VERENIGING VAN EIGENAARS** —
LEYWEG 84 TOT EN MET 172A TE 'S-GRAVENHAGE, statutair gevestigd te —
's-Gravenhage, kantoorhoudende te 2681 CP Monster, Acaciastraat 7, ingeschreven in het
handelsregister onder nummer 27370684; —
hierna te noemen: "het bestuur". —

INHOUDSOPGAVE —

- A. INLEIDING —
- B. BESLUIT TOT WIJZIGING —
- C. WIJZIGING REGLEMENT —
- D. REGLEMENT —
- E. SLOTVERKLARINGEN —

A. INLEIDING —

1. De gerechtigden, zoals vermeld op de aan deze akte gehechte lijst, zijn allen —
eigenaar van één of meerdere appartementsrechten, uitmakende die aandelen in de
gemeenschap zoals omschreven in na te melden akte van splitsing, die bestaat uit: —
**het flatgebouw met eenhonderd twintig woningen op de eerste tot en met de —
twaalfde woonlaag met bergingen in de onderbouw en verder toebehoren, —
gelegen te 's-Gravenhage, Leyweg 84 tot en met 172A (even nummers), —
kadastraal bekend gemeente Loosduinen, sectie N nummer 2881, ter grootte —
van negenendertig are zevenendertig centiare (39a 37ca); —**
hierna aan te duiden als: "het Registergoed". —
2. Het Registergoed is gesplitst in eenhonderd twintig appartementsrechten —

(indexnummers 1 tot en met 120), door de overschrijving bij de Dienst voor het ——— kadaster en de openbare registers te Rijswijk op één oktober negentienhonderd ——— vijfenzeventig in deel 4502 nummer 15, van het afschrift van een akte van omzetting, liquidatie en splitsing in appartementsrechten op dertig september negentienhonderd vijfenzeventig verleden voor mr G.J.F. Scholten, destijds notaris te 's-Gravenhage. — Bij gemelde akte werd tevens opgericht de vereniging van eigenaars: "Vereniging van Leyweg 84 tot en met 172A te 's-Gravenhage", gevestigd te 's-Gravenhage, welke — vereniging ook kan handelen onder de naam "VvE Escamp", hierna te noemen: "VvE Escamp". —————

3. Aan deze akte wordt een lijst gehecht waaruit blijkt wie tot welke ————— appartementsrechten gerechtigd was ten tijde van het nemen van het besluit, hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen: "de gerechtigden" (**bijlage**). De lijst vermeldt ook wie op heden een hypotheekrecht heeft op enig appartementsrecht. Er rusten geen beslagen op de appartementsrechten. Deze bijlage is niet bedoeld om in te schrijven in de openbare registers. —————

B. BESLUIT TOT WIJZIGING —————

1. Op dertig mei tweeduizend tweeëntwintig heeft een vergadering van VvE Escamp ————— plaatsgevonden waarin, conform de regels van artikel 139 lid 2 Boek 5 van het ————— Burgerlijk Wetboek, is besloten tot integrale wijziging van het reglement van splitsing. In deze vergadering is het bestuur aangewezen en gemachtigd de wijziging splitsing namens de gerechtigden tot stand te brengen. Hiervan blijkt uit aan deze akte te ————— hechten notulen (**bijlage**). Vervolgens is op tweeëntwintig mei tweeduizend ————— drieëntwintig een vergadering geweest van VvE Escamp waarin het ontwerp voor de akte is besproken en waarbij de in het hoofd van deze akte genoemde notaris ————— aanwezig was. Er was gelegenheid tot het stellen van vragen. Direct hierna is tot ————— stemming overgegaan om het ontwerp goed te keuren en waarbij het besluit is ————— aangenomen. Hiervan blijkt uit aan deze akte te hechten notulen (**bijlage**). —————
2.
 - a. Er zijn in totaal eenhonderd twintig (120) stemmen. Op de vergadering waren ————— (middellijk) aanwezig eenhonderd vier (104) van de eenhonderd twintig (120) ————— stemmen, zodat aan het quorumvereiste is voldaan. Éénhonderd twee (102) van de eenhonderd twintig stemden voor zodat het besluit rechtsgeldig is genomen ————— (**bijlage**). Het bestuur wordt in hetzelfde besluit gemachtigd uitvoering hieraan te geven. Mitsdien is het bestuur bevoegd de wijziging splitsing op grond van ————— artikel 139 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, namens de gerechtigden, tot stand te brengen. —————
 - b. In het thans vigerende reglement is opgenomen dat bepaalde artikelen alleen ————— gewijzigd kunnen worden met een meerderheid van tenminste drie/vierde van ————— het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste ————— twee/derde van het totaal aantal stemmen tegenwoordig danwel ————— vertegenwoordigd is. Gezien hetgeen onder sub 2a is opgenomen is ook aan dit

- vereiste voldaan om die artikelen rechtsgeldig te kunnen wijzigen. _____
3. Er waren twee stemmen tegen het besluit. De termijn, waarin bezwaar kon worden gemaakt, door één of meer van de gerechtigden tegen dit besluit, is verstreken _____ zonder dat er bezwaar is gemaakt, waardoor het besluit onherroepelijk is geworden – en tot wijziging van de akte van splitsing door het bestuur kan worden overgegaan. — Hiervan blijkt uit een verklaring van non verzet afgegeven door de rechtbank te _____ 's-Gravenhage op zestien oktober tweeduizend drieëntwintig welke aan deze akte zal worden gehecht (**bijlage**). _____

C. WIJZIGING REGLEMENT _____

Het bestuur verklaart, namens de gerechtigden, over te gaan tot wijziging van de splitsing in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, namelijk tot integrale wijziging van – het reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek. _____

Als reglement wordt van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in _____ appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX. _____

Dit modelreglement is vastgesteld bij akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte – is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in deel 72212 nummer 160. Met inachtneming van de wijzigingen en aanvullingen op dat – modelreglement komt het reglement thans integraal te luiden als volgt: _____

D. REGLEMENT _____

A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN _____

Definities _____

Artikel 1 _____

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder: _____

- a. *Akte*: _____
de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met _____
inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement –
alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; _____
- b. *Appartementsrecht*: _____
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht; _____
- c. *Artikel*: _____
een artikel van het Reglement; _____
- d. *Beheerder*: _____
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61; —
- e. *Bestuur*: _____
het Bestuur van de Vereniging; _____
- f. *Boekjaar*: _____
het boekjaar van de Vereniging; _____
- g. *Commissie*: _____

- een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63; _____
- h. *BW*: _____
het Burgerlijk Wetboek; _____
- i. *Eigenaar*: _____
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt; _____
- j. *Gebouw*: _____
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing _____
betrokken recht betrekking heeft, **hiervoor gedefinieerd als: "het _____
Registergoed"**; _____
- k. *Gebruiker*: _____
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel _____
5:120 BW; _____
- l. *Gemeenschap*: _____
de in de Splitsing betrokken goederen; _____
- m. *Gemeenschappelijke Gedeelten*: _____
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit: _____
- de Gemeenschappelijke Ruimten; _____
- de Grond voor zover niet vallend onder x; en _____
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel
11; _____
- n. *Gemeenschappelijke Ruimten*: _____
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond _____
aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk _____
geheel te worden gebruikt; _____
- o. *Gemeenschappelijke Zaken*: _____
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1
BW, voor zover niet vallend onder m; _____
- p. *Grond*: _____
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; _____
- q. *Huishoudelijk Reglement*: _____
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; _____
- r. *Jaarrekening*: _____
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____
- s. *Jaarverslag*: _____
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; _____
- t. *Meerjarenonderhoudsplan*: _____

- het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan; _____
- u. *Onderappartementsrecht*: _____
 een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing; _____
- v. *Ondereigenaar*: _____
 de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht; _____
- w. *Ondersplitsing*: _____
 de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3–
 BW; _____
- x. *Privé-gedeelte*: _____
 het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond _____
 dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk _____
 geheel te worden gebruikt; _____
- y. *Reglement*: _____
 het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing; _____
- z. *Reglement van Ondersplitsing*: _____
 het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van _____
 splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen
 en/of aanvullingen daarop; _____
- za. *Reservefonds*: _____
 het in Artikel 14 bedoelde reservefonds; _____
- zb. *Splitsing*: _____
 de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; _____
- zc. *Vereniging*: _____
 de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars; _____
- zd. *Vereniging van Ondereigenaars*: _____
 de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van _____
 eigenaars; _____
- ze. *Vergadering*: _____
 de vergadering van eigenaars van de Vereniging; _____
- zf. *Voorzitter*: _____
 de voorzitter van de Vergadering. _____
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke _____
 betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. _____

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers _____

Artikel 2 _____

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich jegens elkaar gedragen overeenkomstig de
 eisen van redelijkheid en billijkheid. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de _____
 bepalingen van het Reglement, het Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als
 bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte –
 bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. _____

Indien er strijdigheid is tussen het Reglement en het Huishoudelijk Reglement – prevaleert het Reglement.

- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere – Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, — trillingen, muziek en andere geluiden. **Roken in de Gemeenschappelijke Ruimten – is niet toegestaan.** Beroepsmatige erotiek is ook niet toegestaan. De handel in, — productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van — onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in – het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor — schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, — hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn — bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven. —

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Artikel 3

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of — hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking – hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

Artikel 4

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan – of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere — Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen – en de nodige maatregelen te nemen.

Afwenden gevaar

Artikel 5

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 andere Eigenaars en — Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan — verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Burenrecht

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van — naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars – en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties —

zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog – te realiseren of deels gerealiseerd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van – het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Publiekrecht

Artikel 7

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de – Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas 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 Ruimten en/of Privé-gedeelten pas – worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de – Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of – toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke – publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor – strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de – Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming – heeft verleend.

B. AANDELEN DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN

Aandelen in de Gemeenschap

Artikel 8

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd zoals vastgesteld bij voormelde – akte van splitsing. De breukdelen worden niet aangepast.

De gerechtigdheid is:

1. De Appartementsrechten met indexnummers 5, 6, 15, 16, 25, 26, 35, 36, 45, 46, – 55, 56, 65, 66, 75, 76, 85, 86, 95, 96, 105, 106, 115 en 116 zijn voor het – vijf/zeshonderd zesennegentigste (5/696e) aandeel gerechtigd in de – Gemeenschap (zijnde de driekamerwoningen);
2. De Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 4, 7 tot en met 14, 17 tot en met 24, 27 tot en met 34, 37 tot en met 44, 47 tot en met 54, 57 tot en met 64, 67 tot en met 74, 77 tot en met 84, 87 tot en met 94, 97 tot en met 104, 107 tot en met 114, 117 tot en met 120 zijn voor het zes/zeshonderd zesennegentigste – (6/696e) aandeel gerechtigd in de Gemeenschap (zijnde de – vierkamerwoningen).

C. BATEN, SCHULDEN EN KOSTEN EN RESERVERINGEN TEN BEHOEVE VAN – HET RESERVEFONDS

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

Artikel 9

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten – die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is – bepaald.

- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, – alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen.
- Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

Artikel 10

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds; voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - 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 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten

- van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op —
grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle)—
Eigenaar(s) komen; —
- 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 door
of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische —
procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3; —
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het —
Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 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. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is —
betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing —
opeisbaar wordt; —
 - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan; —
 - l. 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. —
- 10.3 In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in —
Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven —
Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening —
komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan —
overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen
van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars. —
Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en —
de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de —
door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden —
bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen. —
Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of —
Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als —

bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen — volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien — waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel — waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en — voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde — kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars. —

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die — voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars —

Artikel 11 —

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en — voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening — van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet — toebehorend aan een derde, onder meer gerekend: —

- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het — Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, **de balkonconstructies**, de galerijen, de daken (inclusief de — waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de — rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren **van de centrale — verwarmingsinstallatie**, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of — tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of — tussen Privé-gedeelten; —
- b. **de groenvoorzieningen, het parkeerterrein met bestrating en — toegangssysteem**, het hek- en traliwerk (voor zover het geen hek en — traliwerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de — algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en — de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers; —
- c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de — wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de — plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor — zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op — het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is — aangebracht; —
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede — deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels 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 Ruimten of — tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte; —

- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke _____ Eigenaars; _____
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige _____ werken, zoals: _____
 - de lift(en); _____
 - de hydrofoor/-foren; _____
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of _____ warmwatervoorziening of WKO-installatie, 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 verdere voorzieningen ter zake van _____ brandbestrijding; _____
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; _____
 - de algemene beveiliging; _____
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten, _____
 - de droge blusleidingen; _____
 - de brand- en/of doormeldinstallatie; _____
 - de gevelonderhoudsinstallatie; _____
 - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst); _____
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen; _____
 - de AED; _____
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor _____ zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar; _____
 - g. de leidingen en buizen voor: _____
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en _____ videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in _____ Artikel 12 (ii) onder f en g; _____
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en _____ naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, – met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen; _____
 - i. de overige collectieve voorzieningen. _____
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. _____
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een _____ voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22. _____

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Artikel 12

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen **het daarbij behorende** het hang- en sluitwerk, **ook indien dit zich aan de buitenzijde van de raam- danwel deurkozijnen of in de buitengevel bevindt**;
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig

- door de Eigenaar hersteld kan worden; _____
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij _____
behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige _____
verwarming en koeling van het Privé-gedeelte; _____
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het _____
Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen. _____

Verwijdering installaties en andere voorzieningen. Blokverwarming

Artikel 13

1. De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor _____
rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het _____
Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke _____
installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer
op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing. _____
2. **Het Gebouw en de Privé-gedeelten worden verwarmd door middel van een _____
gesloten systeem; blokverwarming. Het is de Eigenaren verboden zelf _____
radiatoren te vervangen in hun Privé-gedeelte, dit kan alleen door en voor _____
rekening van de Vereniging van Eigenaars. Hierop is echter een uitzondering. –
Indien een Eigenaar zijn convector in de keuken wil laten vervangen door een –
radiator, dan wordt dit gedaan in opdracht van de Vereniging van Eigenaars _____
maar voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.** _____

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

Artikel 14

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een _____
Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. _____
Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden _____
gevormd. Terzake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47. _____
 - 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de _____
jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds: _____
 - a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van
het Meerjarenonderhoudsplan; of _____
 - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw. _____

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan
het Reservefonds dienen bij te dragen. _____
 - 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning _____
voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het
Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met _____
uitzondering van de Privé-gedeelten. _____
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe: _____
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren
volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en

- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar — voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden. —
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het — bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een — Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal — het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering. —
- 14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel — 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit. —
- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het — Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan — wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een — daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de — Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing. —

D. JAARLIJKSE BEGROTING, JAARREKENING EN BIJDRAGEN

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting — vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten — duidelijk moeten zijn onderscheiden: —
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a; —
 - b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan; —
 - c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en —
 - d. de baten bedoeld in Artikel 9.2. —
 Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, — wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op — verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een — splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden — doorberekend en overige kosten. —
- 15.2 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 het bepaalde in Artikel — 10.1. —
- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende — Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. —
 Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage

aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

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

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

Artikel 16

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;

- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de

definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, — tenzij de Vergadering anders besluit. _____

- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een _____ Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de _____ omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een _____ geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de _____ Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze _____ omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde _____ voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. _____ De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen _____ respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor _____ hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van — de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan — die Eigenaar doorberekende omzetbelasting. _____

Wanbetaling _____

Artikel 17 _____

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als _____ bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes 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 BW, met een minimum van — tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het — Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. _____ Artikel 45 is niet van toepassing. _____
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld — omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de — nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal — van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde — verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de — breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars. _____
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van _____ rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te _____ vergoeden. _____

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

Artikel 18

- 18.1 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 het gezamenlijk — toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing. —
- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen — van de Ondereigenaars gezamenlijk. —
- 18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan — binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur — onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s). —

E. VERZEKERINGEN

Verzekeringen

Artikel 19

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade — (opstalverzekering). **Dit zal geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimkosten).** Het Bestuur dient — tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan — ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is — daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere — gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of — commissaris. —

Indien de Vergadering besluit tot het aangaan van één of meer verzekeringen, — die slechts in het belang zijn van een deel van de Eigenaars of — Appartementsrechten, zullen de daaraan verbonden kosten worden gedragen — door de desbetreffende Eigenaars, en wel overeenkomstig de breukdelen — waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers van de breukdelen waarvoor de — desbetreffende Eigenaars overeenkomstig het in Artikel 10.1 bepaalde verplicht zijn bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de — gezamenlijke Eigenaars zijn en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. —

- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag — dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten — **(inclusief sloop- en opruimkosten)** van het Gebouw. De vraag of deze — overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. —

Deze periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse — automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het — Gebouw door de verzekeraar worden beperkt tot eenmaal per zes of tien jaar, —

afhankelijk van de gangbare normen bij de maatschappij waar de verzekering is afgesloten.

- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten: *“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.*

- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

Artikel 20

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

Artikel 21

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval

niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat _____
 Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak. _____
Voor het gemeenschappelijke parkeerterrein is met de gemeente 's-Gravenhage een speciale regeling getroffen. Er zijn minder parkeerplaatsen, dan dat er _____
woningen zijn, waardoor er een tekort is. In deze regeling maar ook in het _____
Huishoudelijk Reglement is het gebruik van dit gemeenschappelijke terrein _____
uitgewerkt. _____

- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde _____ meerderheid, _____ Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens _____ overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits: _____
- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in – het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de _____ Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en _____
 - b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe _____ door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. _____

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden _____ verbonden. _____

- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde _____ onverkort. _____

Uitleg Akte en tekening _____

Artikel 22 _____

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de _____ rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest _____ aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor _____ derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt _____ gehouden met: _____
- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te _____ leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de _____ Splitsing is/zijn overgegaan; _____
 - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden _____ leiden; _____
 - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag _____ welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor _____

- verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het —
Gebouw en/of de Grond; en —
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen. —
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende tekening —
geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of
een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden —
uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende tekening de
bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn —
overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de
in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de —
gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de
Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende tekening. —
- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet —
van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen. —

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten —

Artikel 23 —

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het —
onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen, —
fietsen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. —
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen —
van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van —
decoraties en dergelijke. —
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die —
afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2. —
- 23.4 Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende —
veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het —
bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van —
voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, —
vuilniscontainers en bloembakken). —
- 23.5 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende —
richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het —
Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. —
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, —
dient het huisvuil daarin te worden gedeponerd. Het deponeren en opslaan van —
huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke —
Gedeelten is niet toegestaan. —
- 23.6 Er mogen zich geen honden of andere huisdieren onaangelijnd in de —
Gemeenschappelijke Gedeelten bevinden. Nadere uitwerking hiervan kan —
plaatsvinden bij Huishoudelijk Reglement.** —
- 23.7 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen —

toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-) —
voorzieningen bevinden. —

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten —

Artikel 24 —

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden. —

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, — komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan — de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. —

Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw — verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de — vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers. —

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van — naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en — terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, — bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, — alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van — uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de — Privé-gedeelten behorende buitenruimten. —

24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen — veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich — in Privé-gedeelten bevinden. —

Veranderingen in constructie Gebouw —

Artikel 25 —

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen — verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van — het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de — hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. —

25.2 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is — tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé- — gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die — Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), — respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen — en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - — verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen —

dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. _____
 Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de _____
 desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar _____
 gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de-
 oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel-
 vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige -
 scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. _____
 Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende _____
 scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het _____
 Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail 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 Artikel 25.2 bepaalde. _____

- 25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij _____
 dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan _____
 twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2
 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel _____
 scheidingsvloer(en) verlenen. _____

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25 _____

Artikel 26 _____

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, _____
 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden
 gewijzigd en worden ingetrokken. _____

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op _____
 onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het-
 verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden. _____

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ-GEDEELTEN _____

Gebruik Privé-gedeelten _____

Artikel 27 _____

- 27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken _____
 overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming. _____

De bestemming is voor alle Appartementsrechten woning met berging. _____

Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement
 is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, _____
 onverminderd eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen. _____

- 27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen-
 of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt

verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen —
 uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van
 verdovende middelen. —

- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de—
 horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is **(onder)verhuur voor —
 recreatie en/of ingebruikgeving per onzelfstandige woonruimte, per kamer
 en/of per bed** toegestaan. —

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder —
 meer begrepen: —

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen—
 van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt
 wordt verstrekt; —
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een—
 gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of —
 Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes —
 maanden of langer. —

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de—
 hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. —

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen waarvan—
 het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen —
 uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens —
 toestemming van de Vergadering. —

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in —
 Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 —
 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien: —

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele —
 verplichtingen jegens derden; —
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in —
 het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en —
- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering —
 genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, —
 zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in
 de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van —
 ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de —
 Vergadering genomen besluit. —

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de —
 Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming
 van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. —

27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het —
 in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de —

Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement. —

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

Artikel 28

28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en — sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld— en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers. —

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de — Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen — vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien — decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm — NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en — zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico. —

28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen — open vuur-/haardinstallaties aanleggen. **De toestemming van de Vergadering kan— verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking — tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.** —

28.3 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het — hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. —

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht. —

Opslag gevaarlijke stoffen

Artikel 29

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, — ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in — niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail — verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, — mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het — Bestuur om aanvullende eisen te stellen: —

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende — regelgeving; —
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks; —
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar. —

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en — houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende —

Eigenaar. _____

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen _____

Artikel 30 _____

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. _____

30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. _____

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, 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 de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed. _____

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes. _____

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is. _____

30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding. _____

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie. _____

Collectieve voorzieningen _____

Artikel 31 _____

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen. _____

Risico _____

Artikel 32 _____

32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar. _____

- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een —
gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval —
komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars —
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk
is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.—
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke —
Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de —
Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade —
aansprakelijk is. —

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten —

Artikel 33 —

- 33.1 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend —
als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels,—
bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die —
(dak-)terrassen, het onderliggende dak en de balkons overtreffen, zulks ter —
voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken. —
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden —
aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog —
het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat —
de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd. —
- 33.2 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout op het
(dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het —
uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht —
door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin
is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen,—
kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)—
terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen. —
- 33.3 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren
planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste—
raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw. —
- 33.4 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering op een (dak-) —
terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé- —
gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. **Het barbecueën —
op houtskool, gas of elektriciteit valt ook onder dit verbod.** —
- 33.5 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige —
situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is —
na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken —
en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing. —

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33 —

Artikel 34 —

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in deze Artikelen bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Artikel 35

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

H. HET DOOR EEN EIGENAAR ZELF IN GEBRUIK NEMEN VAN ZIJN PRIVÉ-GEDEELTE

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

Artikel 36

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

I. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ-GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

Artikel 37

37.1 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 **voorafgaande toestemming van het Bestuur en na**

ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin **met betrekking tot de verklaring** kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de

Eigenaar respectievelijk de Gebruiker. _____
 Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke _____
 Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het _____
 Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels
 als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking _____
 hebben. _____

37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op _____
 besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk _____
 vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in
 strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van _____
 toepassing. _____

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op _____
 Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter –
 op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist. _____

37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van
 het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele _____
 regels als bedoeld in artikel 5:128 BW. _____

37.6 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, onverminderd het _____
 bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk –
 of per e-mail 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. _____

Borgtocht Gebruiker _____

Artikel 38 _____

38.1 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 die Eigenaar
 ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden. _____

38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken _____
 Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door _____
 het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel _____
 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier _____
 bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan
 de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte. _____

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde _____

Artikel 39 _____

39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken
 wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst
 niet getekend heeft. _____

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of – zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte – betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke – Zaken worden ontzegd. _____

39.3 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 – Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd. _____

39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het – Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar. –

Ondergebruik _____

Artikel 40 _____

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn – rechten ontleent aan een andere Gebruiker. _____

J. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN EEN PRIVÉ-GEDEELTE _____

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte _____

Artikel 41 _____

41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: _____

a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de – eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering – niet nakomt of overtreedt; _____

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of – Gebruikers; _____

c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstering – van de rust in het Gebouw; _____

d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt; _____
kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel. _____

41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het – medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. – Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke

Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of 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 deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. OVERDRACHT APPARTEMENTSRECHT. VESTIGING EN OVERDRACHT BEPERKTE RECHTEN

Overdracht

Artikel 42

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in _____ respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden; _____
- b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het _____ lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden; _____
- c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane _____ overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van _____ overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin; _____
- d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en _____
- e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c. _____

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde _____ voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van _____ overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de _____ bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2. _____

42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2. _____

42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was. _____

42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. _____

42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de _____ gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar. _____

42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage _____ verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar. _____

42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar. _____

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning _____

Artikel 43 _____

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd. _____
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid— voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de _____ Vereniging verschuldigde bijdragen. _____
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, _____ overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik. _____
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, — wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de _____ vruchtgebruiker. _____
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan— onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het— _____ stemrecht. _____
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning. _____

Rechten van erfpacht en opstal _____

Artikel 44 _____

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en — beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen. _____
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in — artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen. — Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden — afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht— en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake— van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen. _____
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de — Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, — waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van — vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald. _____
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet — dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele — Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht— verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van — vestiging van het opstalrecht anders is bepaald. _____
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in —

artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. OVERTREDINGEN

Overtredingen

Artikel 45

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of nietnakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.
- 45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

M. OPRICHTING VAN DE VERENIGING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING

I. Algemene bepalingen

De Vereniging

Artikel 46

- 46.1 De Vereniging is opgericht bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten. De onderhavige statuten maken deel uit van het Reglement.
- 46.2 De naam van de Vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Leyweg 84 tot en met 172A te 's-Gravenhage"; zij is gevestigd te 's-Gravenhage. De vereniging kan handelen onder de naam: "VvE Escamp".

- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met ———
 uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke ———
 belangen van de Eigenaars. ———
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander—
 registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor —
 (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de ———
 vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of —
 aan derden over te dragen of in gebruik te geven. ———
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de —
 Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. ———
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet—
 voortvloeien. ———

Financiële middelen van de Vereniging ———

Artikel 47 ———

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars
 verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten. ———
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een ———
 daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van—
 het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de —
 Vergadering anders besluit. ———
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke ———
 betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het ———
 financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts —
 worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid —
 van ten minste vier vijfden (4/5e) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars —
 toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een —
 bankgarantie ten name van de Vereniging. ———
- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot—
 belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden
 met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op ———
 beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn ———
 afgestemd op het doel van het Reservefonds. ———
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur
 ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten—
 laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts —
 plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de ———
 Vergadering zijn aangewezen. ———
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de ———
 Splitsing. ———
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de ———

Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst –
van geldlening aan te gaan. _____

Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met _____
inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. _____

Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient _____
gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan. _____

- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de
financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn
onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij _____
jegens de financier aansprakelijk zijn. _____

Boekjaar _____

Artikel 48 _____

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar
van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar. _____

II. De Vergadering _____

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter _____

Artikel 49 _____

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering –
gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, _____
overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor –
aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag –
uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten –
om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te –
worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval _____
wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra –
vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging –
van het Jaarverslag. _____

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet –
verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt
uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge
verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen –
vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde –
beleid décharge wordt onthouden. _____

- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur of de Voorzitter dit –
nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste
tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail
verzoekt aan het Bestuur. _____

- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt
bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen –
eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de _____

verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn — verdubbeld. —

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter benoemd **voor een periode van drie jaar**. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen. —

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid — voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding. —

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van — voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval — worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement — die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet — geschreven gehouden. —

De vergadering: procedurevoorschriften —

Artikel 50 —

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en — ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond. —

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met — een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van — vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden — verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van — een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de — gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de — agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip — van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor — de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval — verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. — In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen — verdubbeld, **tenzij het een ondersplitsing van een Appartementsrecht in een — woning en een berging betreft.** —

Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden — genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun — goedkeuring daartoe hebben gegeven. —

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te — tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. —

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel —

procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen vier weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Stemrecht

Artikel 51

51.1 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.

51.2 Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: eenhonderd twintig (120), te weten voor elk Appartementsrecht één (1) stem.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

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.

51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.

De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Stemrecht mede-Eigenaars

Artikel 52

52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per email aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Bevoegdheden ter vergadering

Artikel 53

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail—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 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik — en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen. —

Een bestuurder kan als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. —

Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren. —

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan — kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan — uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de — stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de — beraadslaging. —

Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch — communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de — vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. —

Voorschriften inzake het stemmen —

Artikel 54 —

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende — regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de — uitgebrachte stemmen. —

Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft — van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen — gerekend. —

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. — Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der — uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de — meeste stemmen hebben verkregen. 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 doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die — persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het

grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie —
verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in—
aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste —
stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist. —

54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle —
stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen —
elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd. —

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Artikel 55

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. 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 65. —

Besluiten over beheer en onderhoud

Artikel 56

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten
en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond —
van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt. —
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé—
gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de —
daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening
komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen—
worden genomen door die Eigenaar(s). Bij het nemen van een dergelijk besluit—
zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:—
- over welke onderwerpen; —
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en —
 - tot welke bedragen, —

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op
zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. —

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij —
het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het—
Huishoudelijk Reglement. —

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn—
de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, —
besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit—
Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk
met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b—
bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden —

gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de – stemgerechtigden daarom verzoekt. _____

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2. _____

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd. _____

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw. _____

56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed. _____

56.5 Besluiten van de Vergadering tot _____

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven; _____
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan; _____
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3; _____
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b; _____
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2; _____
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds; _____
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i; _____
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement; _____
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) – dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan; _____
- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan, _____

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden – van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal – stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van – het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt – hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco – stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee – derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig – besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen – verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende – vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede – vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden – meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede – vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra – (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave – verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde – gelden beschikt.

56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een – installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden – vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van – aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze – kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij – tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

Artikel 57

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. – Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders **alsmede – de functies van de respectieve bestuurders, zoals de voorzitter**. Als er een – vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn – taken.

Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. – Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door –

- twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. _____
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele _____
Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen
in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het _____
Handelsregister. _____
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering **telkens voor een periode van drie** _____
jaar, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd **of herbenoemd** 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. _____
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het
bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover —
het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel
de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging
van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de —
Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan —
nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer. _____
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en —
berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van —
vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en
het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te —
stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet —
heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). _____
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het —
nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. —
- 57.6 Voor zover 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 die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=)
of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de —
machtiging nodig heeft van de Voorzitter. _____
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een —
bestuurder dat wenst. _____
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: _____
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf —
dagen; _____
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; _____
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid —
van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de —
bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende —
volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;

d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van — alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; _____

e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle _____ bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. _____

57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn — echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, 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. _____

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. _____

Informatieverstrekking _____

Artikel 58 _____

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere — Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de — Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken — van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het — adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het — Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en — bescheiden. _____

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking — hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval: _____

- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als — bedoeld in artikel 2:10 BW; _____
- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen; _____
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap; _____
- d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud — van het Gebouw; _____
- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van — nutsvoorzieningen en overige voorzieningen; _____
- f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane — overeenkomsten; _____
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, — Gebruikers en stemgerechtigden; en _____
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken. _____

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve – van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, — website. —

Register van Eigenaars en Gebruikers

Artikel 59

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht – om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling – te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor – communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer – en een e-mailadres. —

59.2 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. —

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de – verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het — Bestuur bijgewerkt. —

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een — notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven. —

Boekhoud- en bewaarplicht

Artikel 60

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles – betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe – behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te — bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen — worden gekend. —

60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere — gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze — stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is — verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de — Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren — zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken. —

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de – Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en —

daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Administratie en Beheer

Artikel 61

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.
- 61.2 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, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

IV. Commissies

Raad van Commissarissen

Artikel 62

Vervallen.

Commissies

Artikel 63

- 63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, – onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2 De Vergadering benoemt - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, – bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet- verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie 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. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

- 64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
 - de orde van de vergadering;
 - de instructie aan het Bestuur;
 - de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Commissies;

- f. het behandelen van klachten; _____
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; _____
- h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan; _____
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2; _____
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan; _____
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8; _____
- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en _____
- m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld. _____

64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. _____

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden. _____

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing. _____

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde. _____

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen. _____

O. WIJZIGING VAN DE AKTE _____

Wijziging van de Akte _____

Artikel 65 _____

65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW. _____

65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier-vijfden (4/5e) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt. _____

65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. _____

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste **vijftien** dagen. _____

65.5 Degenen die de oproeping tot de Vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal _____

worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de Vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de Vergadering wordt gehouden.

65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

65.8 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.

65.9 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.

65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. OPHEFFING VAN DE SPLITSING EN ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Artikel 66

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

Q. GESCHILLENBESLECHTING

Geschillenbeslechting

Artikel 67

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

R. ONDERSPLITSING

Artikel 68

Ondersplitsing van een Appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de Vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen.

S. INDEXERING**Indexering**Artikel 69

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

T. SLOTBEPALING**Slotbepaling**Artikel 70

Al het vorenstaande geldt voor zover bij een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

EINDE VAN HET REGLEMENT**E. SLOTBEPALINGEN****Toestemming beperkt gerechtigden**

De hypotheekhouders hebben hun toestemming, als bedoeld in artikel 5:139 Burgerlijk Wetboek, verleend voor deze splitsing, waarvan blijkt uit aan deze akte te hechten geschriften (**bijlagen**).

Woonplaatskeuze

Voor alle gevolgen van deze akte wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Volmacht

De volmacht is schriftelijk verleend; het desbetreffende geschrift zal aan deze akte worden gehecht (**bijlage**).

Bijlagen

Aan deze akte zijn eenhonderd elf (111) bijlagen gehecht.

Slot

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te 's-Gravenhage op de datum vermeld in de aanhef van de akte.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft ten

slotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____ notaris, ondertekend, om veertien uur en zeven minuten. _____

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.





DATUM

16 april 2024

De Bewaarder
16/04/2024 15:13:10 CEST

ONDERWERP

Bewijs van inschrijving

ONS KENMERK

Mededeling
20240416004211

UW KENMERK

O4 WSP 81514.01 VvE
Escamp

BLAD

1 van 1

BIJLAGEN

Ingeschreven stuk

MR. C.E.C. de Nerée tot Babberich
'S-GRAVENHAGE

Geachte relatie,

Op 16 april 2024 om 14:20 uur is ingeschreven het stuk Onroerende Zaken Hyp4 88560/29.
Dit stuk is tevens bekend onder nummer 20240416003152.

De ondertekenaar van dit stuk is Caroline Emily Cecile de Nerée tot Babberich.

De inschrijving betreft de volgende documenten:

1. Stuk: O4 WSP 81514.01 VvE Escamp.pdf

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

