

Kantoor:	Tijdstip van aanbidding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	10734	52
ALKMAAR	05-DEC-2001 09:00	mr. W. Louwman	20	met 21 vervolgblad(en)

Aantekeningen:  
D: 00001629 S: 1106236093 met tekening nummer 5984

Kadaster

Splitsing

Appt.

133.-

15-1-25  
21-2-116  
3-3-145  
4-4-145

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

COMPLEX BREESTRAAT TE BEVERWIJK

2001018/83763-03/SB/EM/splitsing

Heden, vier december tweeduizend een, verscheen voor mij, mr. Joannes \_\_\_\_\_  
Franciscus Verlinden, notaris te Eindhoven: \_\_\_\_\_

de heer mr. Sander Marcel van den Berg, werkzaam te 5613 BH Eindhoven, \_\_\_\_\_  
Parklaan 54a, geboren te IJsselstein op tien mei negentienhonderd zeventig, \_\_\_\_\_  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_

a. de heer Gerardus Henricus Wilhelmus Groener, met kantooradres 3511 BG —  
Utrecht, Vredenburg 138, geboren te Arnhem op twaalf oktober \_\_\_\_\_  
negentienhonderd achteenvijftig, houder van paspoort nummer N29578522; —  
die bij het geven van die volmacht handelde in zijn hoedanigheid van \_\_\_\_\_  
schriftelijk gevolmachtigde, met de macht van substitutie, van: \_\_\_\_\_

(i). de heer drs. Thomas William Wernink, met kantooradres 3526 KT Utrecht,  
Vliegend Hertlaan 9-11, geboren te Wassenaar op tien december \_\_\_\_\_  
negentienhonderd vijfenveertig, houder van paspoort nummer \_\_\_\_\_  
M00226146; en \_\_\_\_\_

(ii). de heer Jakob Visscher RA, met kantooradres 3526 KT Utrecht, Vliegend —  
Hertlaan 9-11, geboren te Rotterdam op dertig augustus \_\_\_\_\_  
negentienhonderd tweeënvijftig, houder van paspoort nummer \_\_\_\_\_  
N24258115; \_\_\_\_\_

die bij het geven van die volmachten handelden in hun hoedanigheid van \_\_\_\_\_  
gezamenlijk bevoegde directeuren van de naamloze vennootschap: Corio \_\_\_\_\_  
N.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3526 KT Utrecht, —  
Vliegend Hertlaan 9-11, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer —  
van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en Omstreken te Utrecht, onder —  
dossiernummer 30073501, \_\_\_\_\_

b. de heer Paulus Hemanus Maria Tankink, met kantooradres 3511 BG Utrecht,  
Vredenburg 138, geboren te Haaksbergen op zes mei negentienhonderd \_\_\_\_\_  
zesenvijftig, houder van rijbewijs nummer 3013288964; \_\_\_\_\_

Corio N.V. handelde bij het geven van die volmacht in haar hoedanigheid van \_\_\_\_\_  
zelfstandig bevoegd directrice van na te melden vennootschap Corio Nederland -  
B.V. en de heer P.H.M. Tankink handelde bij het geven van die volmacht in zijn \_\_\_\_\_

Hyp. 4

hoedanigheid van procuratiehouder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Corio Nederland B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, —  
kantoorhoudende te 3526 KT Utrecht, Vliegend Hertlaan 9-11, ingeschreven in —  
het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en —  
Omstreken, te Utrecht, onder dossiernummer 30055246; —

Corio Nederland B.V. handelde op haar beurt bij het geven van die volmacht: —

1. voor zich, hierna te noemen: "**Corio Nederland**"; —

2. in haar hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directrice van de besloten —  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Corio Woningen B.V.**, statutair  
gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3526 KT Utrecht, Vliegend Hertlaan  
9-11, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en —  
Fabrieken voor Utrecht en Omstreken te Utrecht, onder dossiernummer —  
30169527, hierna te noemen: "**Corio Woningen**". —

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde: —

PREAMBULE SPLITSING —

Dat Corio Nederland en Corio Woningen ieder voor een onverdeeld aandeel —  
rechthebbende zijn van het navolgende registergoed: —

een complex commerciële ruimten en woningen gelegen te **Beverwijk**, —  
plaatselijk bekend **Breestraat 37, 37A, 39, 39A, 41, 41A, Meerstraat 56, —**  
**Raadhuisstraat 1a, 1b, 1c (commerciële ruimten) en Raadhuisstraat 1 tot en**  
**met 109 (oneven nummers, woningen), kadastraal bekend gemeente —**  
Beverwijk, sectie A, nummers 9528 en 9529, tezamen groot eenentwintig are  
en vierentachtig centiare, —  
hierna te noemen: "**het Registergoed**"; —

dat Corio Nederland haar onverdeelde aandeel in het Registergoed heeft —  
verkregen: —

(i) - bij akte op eenentwintig december tweeduizend verleden voor mr. J.A.M.  
Carlier, notaris te Amsterdam - in het kader van een juridische splitsing, —  
als bedoeld in Titel 7 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, van de besloten -  
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Winkel Beleggingen —  
Nederland B.V. (thans bekend als Oude Lindestraat B.V.), waarbij Corio —  
Nederland onder algemene titel -onder meer- een onverdeeld aandeel in —  
het Registergoed heeft verkregen, overeenkomende met de omvang van de  
commerciële ruimten in het Registergoed en inhoudende het recht op —

## Kadaster

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Corio Nederland en Corio Woningen hebben besloten over te gaan tot splitsing van het Registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek. De splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte te hechten tekening, als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek, bestaande uit een blad, welke tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op zeventien oktober tweeduizend een, op welke tekening de verklaring is gesteld dat van het onderhavige in de splitsing te betrekken Registergoed met de daarbij behorende grond de complexaanduiding **11132A** is en op welke tekening de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer. Het Registergoed zal omvatten twee appartementsrechten die genummerd zijn 1 en 2.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij dezen het Registergoed zodanig te splitsen, dat het zal omvatten de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend recht van gebruik van commerciële ruimten en technische ruimten op de begane grond van het gebouw, een trap naar de eerste verdieping alsmede de centrale verwarmingsruimte met gasmeter op de eerste verdieping, gelegen te **Beverwijk**, plaatselijk bekend **Breestraat 37, 37A, 39, 39A, 41, 41A, Meerstraat 56, Raadhuisstraat 1a, 1b, 1c**, kadastraal bekend gemeente **Beverwijk**, sectie **A**, complexaanduiding **11132A**, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vijftig (55) woningen met terrassen en/of balkons op de eerste tot en met de vierde verdieping en bergingen op de eerste verdieping van na te melden gebouw, galerijen, lift, trappen, trappenhuis, hallen, machinekamer, ruimte met warmtemeters, alsmede het (beloopbare) dak direct boven de commerciële ruimten op de begane grond, gelegen te **Beverwijk**, plaatselijk bekend **Raadhuisstraat 1 tot en met 109 (oneven nummers)**, kadastraal bekend gemeente **Beverwijk**, sectie **A**, complexaanduiding **11132A**, appartementsindex 2.

Corio Nederland en Corio Woningen verklaren bij deze de splitsing tot stand te —  
brengen. —

#### TOEDELING —

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, over te gaan tot de —  
toedeling en levering om niet van de appartementsrechten en wel: —

- aan Corio Nederland: het appartementsrecht met indexnummer 1, —  
overeenkomende met het onverdeelde aandeel in het Registergoed waarvan —  
Corio Nederland voor de totstandkoming van deze splitsing rechthebbende —  
was; —
- aan Corio Woningen: het appartementsrecht met indexnummer 2, —  
overeenkomende met het onverdeelde aandeel in het Registergoed, waarvan —  
Corio Woningen voor de totstandkoming van deze splitsing rechthebbende —  
was. —

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde alle toedelingen en leveringen —  
als hiervoor gedaan, te aanvaarden. —

Bedoelde toedelingen en leveringen zijn aangegaan onder de volgende bedingen: -

1. het toegedeelde gaat over op de respectieve verkrijgers in de staat waarin —  
het desbetreffende appartementsrecht zich op heden bevindt en onder —  
gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten; —
2. alle in de hiervoor onder het kopje BIJZONDERE BEPALINGEN —  
BETREFFENDE HET REGISTERGOED genoemde lasten en beperkingen —  
komen voor elk van de verkrijgers. Voor zover Corio Nederland en Corio —  
Woningen overeenkomstig deze bepalingen verplicht zijn deze jegens elkaar -  
op te leggen, doen zij dat bij deze over en weer en worden deze bepalingen —  
over en weer aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van -  
derden zijn bedongen, worden die rechten door Corio Nederland —  
respectievelijk Corio Woningen ten behoeve van die derden aanvaard; —
3. met ingang van een januari tweeduizend een komen de baten aan de —  
respectievelijke eigenaars van de desbetreffende appartementsrechten ten —  
goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het —  
desbetreffende appartementsrecht; —
4. voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert Corio —  
Nederland aan Corio Woningen gelijk Corio Woningen aan Corio Nederland —  
levert, die over en weer aanvaarden, die aanspraken die niet kunnen gelden —  
als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk —

1. een akte op zes juni negentienhonderd tachtig verleden voor R.A.A. Koger, — destijds notaris te Beverwijk, waarvan een afschrift is ingeschreven op negen - juni daaropvolgend in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de — Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar in deel 4097 — nummer 69, waarin woordelijk staat vermeld:—
  4. *De eigenaar van het bij deze akte overgedragen onroerend goed en het aan de — verkoopster in eigendom toebehorende onroerend goed gemeente Beverwijk, — sectie A nummer 3116, casu quo hun rechtsopvolgers kunnen geen actie ontleen aan het feit dat de bebouwing eventueel in strijd zou zijn met het burennrecht. — De uit deze bepaling voortvloeiende verplichtingen worden bij deze voor zoveel — nodig gevestigd als erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste over en weer van — het bij deze akte overgedragen onroerend goed, gemeente Beverwijk, sectie A — nummer 3116.*—
  5. *Ten behoeve en ten laste over en weer van het bij deze akte overgedragen — onroerend goed en het aan verkoopster in eigendom toebehorende onroerend goed gemeente Beverwijk, sectie A nummer 3116, worden bij deze uitdrukkelijk nog — gevestigd de erfdienstbaarheden welke legaliseren die werken, zoals dakgoten, — afvoeren van water, vensters, inbalking en dergelijke welke in strijd met het — burennrecht als geregeld in het Burgerlijk Wetboek doch overigens conform het — bouwplan zijn gesteld;*—
2. voor wat betreft het gedeelte van het Registergoed dat afkomstig is uit het — perceel 3116: een akte op een mei negentienhonderd achtentwintig voor een - plaatsvervanger van M. Donker, destijds notaris te Beverwijk, verleden, — waarvan een afschrift op diezelfde dag is overgeschreven in het register — Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst van het Kadaster en de — Openbare Registers te Haarlem in deel 1343, nummer 104, waarin woordelijk staat vermeld:—
 

*De koopers zullen in het bij deze gekochte perceel nimmer eene bank of — effectenzaak mogen drijven, zullende bij overtreding van deze bepaling eene boete verbeurd zijn van tienduizend gulden ten behoeve van verkoopster, (indertijd — genaamd Haarlemsche Bankvereniging, thans geheten Algemene Bank Nederland N.V. gevestigd te Amsterdam), onverschillig of de overtreding geschiedt door de — koopers of hunnen opvolgers in den eigendom, tenzij bedoeld verbod onder gemeld boetebeding en ook deze bepaling zelve aan opvolgende verkrijgers zal zijn — opgelegd.*—



# Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

toescheiding van die commerciële ruimten nadat de splitsing in \_\_\_\_\_  
 appartementsrechten van het Registergoed heeft plaatsgevonden, \_\_\_\_\_  
 (ii) mede in verband met een notariële akte, inhoudende een verzoek tot \_\_\_\_\_  
 wijziging tenaamstelling, op achtentwintig december tweeduizend \_\_\_\_\_  
 verleden voor genoemde notaris Carlier, bij afschrift ingeschreven in het \_\_\_\_\_  
 Register Hypotheken 4 van het kantoor voor de Dienst van het Kadaster en  
 de Openbare Registers te Alkmaar op twee januari tweeduizend een in \_\_\_\_\_  
 deel 10347 nummer 31; \_\_\_\_\_

dat Corio Woningen haar onverdeelde aandeel in het Registergoed heeft verkregen  
 door de inschrijving van een afschrift in het Register Hypotheken 4 van het \_\_\_\_\_  
 kantoor van voornoemde Dienst te Alkmaar op zevenentwintig december \_\_\_\_\_  
 tweeduizend in deel 10328 nummer 1, van een akte van levering, op \_\_\_\_\_  
 eenentwintig december tweeduizend verleden voor genoemde notaris Carlier,  
 bij welke akte genoemde Oude Lindestraat B.V. (ten tijde van het verlijden van  
 die akte bekend onder de naam: Holding Dutch Retail Fund B.V.) aan Corio \_\_\_\_\_  
 Woningen heeft overgedragen haar onverdeelde aandeel in het Registergoed, -  
 overeenkomende met de omvang van de woningen in het Registergoed en \_\_\_\_\_  
 inhoudende het recht op toescheiding van die woningen nadat de splitsing in -  
 appartementsrechten van het Registergoed heeft plaatsgevonden; \_\_\_\_\_  
 Corio Woningen stond ten tijde van voornoemde verkrijging bekend onder de -  
 naam "WBN Woningen B.V.". Krachtens akte van statutenwijziging, op \_\_\_\_\_  
 eenentwintig juni tweeduizend een verleden voor mr. K.A. Verkerk, notaris te -  
 Arnhem, is deze naam gewijzigd in Corio Woningen B.V. voornoemd, waarvan  
 blijkt uit een bijhoudingsverklaring van vijftwintig juni tweeduizend een, \_\_\_\_\_  
 ingeschreven in het register Hypotheken 4 van het kantoor van voornoemde \_\_\_\_\_  
 Dienst te Alkmaar op zesentwintig juni tweeduizend een, daarna in deel \_\_\_\_\_  
 10542 nummer 53; \_\_\_\_\_

dat het Registergoed niet is bezwaard met hypothecaire inschrijvingen en \_\_\_\_\_  
 beslagen; \_\_\_\_\_

dat voor de splitsing in appartementsrechten geen vergunning als bedoeld in \_\_\_\_\_  
 artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist. \_\_\_\_\_

BIJZONDERE BEPALINGEN BETREFFENDE HET REGISTERGOED \_\_\_\_\_

Voor wat betreft bijzondere bepalingen die op het Registergoed betrekking \_\_\_\_\_  
 hebben wordt verwezen naar: \_\_\_\_\_

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Wetboek, die Corio Nederland/Corio Woningen nu of te eniger tijd kunnen —  
doen gelden ten aanzien van de bouwer(s), de aannemer(s), de —  
onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van de —  
desbetreffende appartementsrechten, alsmede de rechten uit eventuele —  
premieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen —  
overdraagbaar zijn en zonder dat Corio Nederland en Corio Woningen jegens  
elkaar tot enige vrijwaring gehouden zijn. Corio Nederland en Corio —  
Woningen zijn thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten —  
te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie die —  
rechten kunnen worden uitgeoefend; —

5. partijen hebben ter zake van de tot op heden tussen hen bestaan hebbende —  
onverdeeldheid niet meer van elkaar te vorderen; zij verlenen elkaar deswege  
over en weer kwijting en décharge. —

#### VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING —

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij dezen over te —  
gaan tot de vaststelling van het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van  
het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke —  
Notariële Beroepsorganisatie (ten tijde van het verlijden van de akte bekend —  
onder de naam Koninklijke Notariële Broederschap) vastgestelde —  
modelreglement, opgenomen in een akte, verleden op twee januari —  
negentienhonderdtweënnegentig voor de plaatsvervanger van mr. J.W. —  
Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, en welk reglement met inachtneming  
van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op gemeld —  
modelreglement komt te luiden als volgt: —

#### REGLEMENT —

##### **A. DEFINITIES** —

##### Artikel 1. —

In het reglement wordt verstaan onder: —

- a. "akte": de onderhavige akte van splitsing; —
- b. "gebouw": het registergoed dat in de splitsing is betrokken; —
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel —  
5:106 vierde lid Burgerlijk Wetboek; —
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw die blijkens de  
akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden —  
gebruikt; —

- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, die bestemd zijn of worden om door - alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden ——— voorzover niet vallende onder d; ———
- f. "privé-gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ———
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 ——— Burgerlijk Wetboek; ———
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste — lid onder e Burgerlijk Wetboek; ———
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, — tweede lid onder d, Burgerlijk Wetboek; ———
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; ———
- k. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel — 45 hierna; ———
- l. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel — 5:106 tweede lid Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane ——— appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en — de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar"; en ———
- m. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 33 hierna. ———

**B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE — VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE — VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN ———**

Artikel 2. ———

- 1. Iedere eigenaar is voor een/tweede (1/2) onverdeeld aandeel in de ——— gemeenschap gerechtigd. ———
- 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten. ———
- 3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke ——— eigenaars zijn. ———
- 4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de ——— eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als ——— rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in ———



# Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement —  
van ondersplitsing. \_\_\_\_\_

5. a. Met betrekking tot schulden en kosten welke door de eigenaar van het —  
appartementsrecht met indexnummer 1 als bijdragen in de —  
gemeenschappelijke schulden en kosten dienen te worden voldaan, geldt -  
dat hij - tenzij het hierna onder b. van dit lid bepaalde te zijnen aanzien —  
toepassing heeft gevonden - deze rechtstreeks dient te betalen aan de —  
desbetreffende schuldeiser, alles mits met inachtneming van het —  
daaromtrent in de vergadering beslotene en het in dit reglement verder —  
bepaalde. \_\_\_\_\_
- b. Voor het geval de eigenaar als hiervoor onder a. bedoeld met betrekking —  
tot de aldaar bedoelde betaling naar het oordeel van de vergadering nog —  
in gebreke is na verloop van drie maanden na bij aangetekende brief door  
het bestuur er opmerkzaam op te zijn gemaakt, dat betaling nog moet —  
geschieden, zal de vergadering het bestuur opdracht geven het naar het —  
oordeel van de vergadering te dier zake nodige op naam van de —  
vereniging, doch voor rekening van de desbetreffende eigenaar, te betalen.  
Ingeval van een besluit van de vergadering als in de vorige zin bedoeld, is -  
de desbetreffende eigenaar verplicht op schriftelijk verzoek van het —  
bestuur het door de vergadering vastgestelde bedrag onverwijld als —  
voorschot aan de vereniging te voldoen. \_\_\_\_\_
- c. In verband met het hiervoor onder a. van dit lid bepaalde worden de —  
schulden en kosten als aldaar bedoeld - voorzover die niet een eigenaar —  
aangaan te wiens aanzien het hiervoor onder b. van dit lid bepaalde —  
toepassing heeft gevonden - niet in de jaarlijkse begroting betrokken, noch  
wordt daarvoor een reservering getroffen. \_\_\_\_\_

## C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE — EIGENAARS \_\_\_\_\_

### Artikel 3. \_\_\_\_\_

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid onder a, —  
Burgerlijk Wetboek worden gerekend: \_\_\_\_\_

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de —  
gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het  
behoud daarvan; \_\_\_\_\_

- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en — vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de — gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een — rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; —
- c. de schulden en kosten van de vereniging; —
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als — zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde; —
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, — onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid; —
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het — reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de — vergadering is besloten, behoudens voor zover deze niet ten laste komt van — een betreffende eigenaar conform het bepaalde in artikel 8; —
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover geen aanslag is — opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; —
- h. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht, voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; —
- i. de schulden en kosten, welke verband houden met onderhoud, herstelling en — behoud van de verwarming en warmwaterverbruik voorzover de eigenaars — daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; —
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke — eigenaars als zodanig. —

#### **D. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN — BIJDRAGEN —**

##### Artikel 4. —

1. Na afloop van elk boekjaar, hetwelk loopt van één januari tot en met — eenendertig december, wordt door het bestuur een exploitatierekening over — dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering — voorgelegd. De in de eerste zin bedoelde exploitatierekening omvat enerzijds — de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een — naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die — op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. —

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 33 eerste lid is — besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds. —
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve — bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de — verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld met dien — verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van die in artikel 5 - tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als — voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht. —
  3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 — tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de — eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. —
  4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te — boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen één maand na de — vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren. —
  5. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van - de Wet op de Omzetbelasting 1968 betreffende die schulden en kosten, — waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) diensten, omzetbelasting in rekening pleegt te worden gebracht, trachten te bewerkstelligen dat de — leverancier - voorzoveel nodig en mogelijk - een factuur rechtstreeks ten name van zodanige eigenaar uitreikt voor het te zijnen laste komende gedeelte van - bedoelde schulden en kosten. —
  6. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van — ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid. —
- Artikel 5. —
1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar — tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel - 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het — aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse — vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast. Een besluit tot instelling van een reservefonds kan slechts met algemene stemmen — worden genomen. —
  2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, —

alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met \_\_\_\_\_  
inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. \_\_\_\_\_  
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen —  
datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging  
te voldoen. \_\_\_\_\_

3. Voor zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar  
zijn vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde \_\_\_\_\_  
voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden \_\_\_\_\_  
verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 —  
vastgestelde voorschotbijdragen. \_\_\_\_\_  
Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient —  
binnen één maand te worden aangezuiverd. \_\_\_\_\_

#### Artikel 6. \_\_\_\_\_

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de —  
vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één 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 ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee —  
punten, met een minimum van vijftig euro (€ 50,00) of zoveel meer als de —  
vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag —  
te matigen. \_\_\_\_\_

Artikel 29 is te dezen niet van toepassing. \_\_\_\_\_

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

#### Artikel 7. \_\_\_\_\_

N

# Kadaster

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de -  
deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de \_\_\_\_\_  
gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de \_\_\_\_\_  
onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing. \_\_\_\_\_
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de \_\_\_\_\_  
onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van -  
de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing \_\_\_\_\_  
betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet -  
anders bepaald. \_\_\_\_\_

## E. VERZEKERINGEN \_\_\_\_\_

### Artikel 8. \_\_\_\_\_

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering -  
aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade  
en zal tevens een verzekering afsluiten tegen de wettelijke aansprakelijkheid, -  
die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. \_\_\_\_\_  
Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van \_\_\_\_\_  
verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid -  
van een bestuurder. \_\_\_\_\_  
De eigenaars worden in staat gesteld een offerte van een verzekeraar voor te -  
leggen aan het bestuur. \_\_\_\_\_
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal -  
wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de \_\_\_\_\_  
herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat,  
zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. De  
verzekeraar bepaalt de hoogte van de verzekeringsuitkering voor elk der \_\_\_\_\_  
appartementsrechten met indexnummers 1 en 2. \_\_\_\_\_
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name -  
van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover -  
het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, \_\_\_\_\_  
slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. \_\_\_\_\_
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de \_\_\_\_\_  
verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit  
te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent -  
(1%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen \_\_\_\_\_  
plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens

besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke —  
 bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte —  
 gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te  
 storten gelden is artikel 33 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige —  
 toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven  
 voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid —  
 Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in —  
 laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt —  
 aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de —  
 verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de —  
 verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de —  
 uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te —  
 geschieden aan de verzekeraar. —

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als —  
 bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: —  
*Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in —  
 appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of —  
 verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden —  
 gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de —  
 schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende —  
 rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval —  
 gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben —  
 gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel —  
 waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze —  
 terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk —  
 Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de —  
 eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. —*  
*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te —  
 boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars,*  
*zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der —  
 vergadering. —*

*Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden*  
*tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."* —

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het —  
 bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid Burgerlijk Wetboek en —

N

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat — uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de — schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming - van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van — hypotheek hebben. —

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of — herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is — bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor — de schade aansprakelijk is. —
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het — geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. —
9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de — verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de — desbetreffende eigenaar. —

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

**Artikel 9. —**

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden — uitsluitend gerekend, voor zover aanwezig: —
  - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, exclusief — afwerklagen, het geraamte van het gebouw, waaronder de vloeren — exclusief afwerklaag en de ondergrond en — voorzover aanwezig — de — gemeenschappelijke schoorstenen en ventilatiekanalen; —
  - b. de hoofdleidingen en dergelijke voor gas, water, riolering, elektriciteit, — telefoon en centrale antenne inrichting, voor zover deze niet onder het — desbetreffende nutsbedrijf vallen of uitsluitend dienstbaar zijn aan een — privé-gedeelte. —
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden — niet gerekend al die gedeelten en zaken die bestemd zijn om uitsluitend te — worden gebruikt door — respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan — een — privé-gedeelte afzonderlijk, in ieder geval geldt dat voor: —
  - a. de daken (de lichtkoepels daaronder begrepen), dakgoten en afvoeren — voor zover direct gelegen boven de ruimten waarin zich de bergingen en — centrale verwarmingsruimte zich bevinden, de dakbedekking onder het —

- beloopbaar oppervlak van het dak direct boven de commerciële ruimten — op de begane grond, de gevel, inclusief puien en kozijnen alsmede het — hang- en sluitwerk aan de kozijnen, deuren en kolommen waarachter de — commerciële ruimten zich bevinden en de luifels ten behoeve van de — commerciële ruimten zich bevinden en de luifels ten behoeve van de — commerciële ruimten, deze zijn voor rekening en risico van de — eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer 1;-
- b. de daken, dakopbouwen (exclusief de gemeenschappelijke schoorstenen — en ventilatie-kanalen) dakgoten en afvoeren, voor zover direkt gelegen — boven de woningen en het liftgebouw op de vierde verdieping, de gevel — inclusief loodslab, raamkozijnen met glas, de deurkozijnen met deuren, — alsmede het hang- en sluitwerk aan kozijnen en deuren — en indien — aanwezig de luifels en puien — waarachter de bergingen, de entree op de — begane grond, de woningen, de hallen en de trappenhuizen zich bevinden, de balkons, galerijen, plantenbakken en terrassen inclusief al hetgeen — daartoe behoort, deze zijn voor rekening en risico van de — eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer 2.-
3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke — gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé- — gedeelten bevinden. —
4. Tot de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend al die zaken, die — bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door — respectievelijk — uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte afzonderlijk. —
- Artikel 10. —
- Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet — tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken — behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. —
- Artikel 11. —
- Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke — gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. — Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk — reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere — eigenaars en gebruikers. —





# Kadaster

## Artikel 12.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van het plaatsen van - fietsen, bromfietsen of voertuigen en voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet — zijn bestemd.

Het bevoorraden door de eigenaar casu quo gebruiker van de commerciële — ruimten (inclusief, doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) — wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit artikel te veroorzaken.

## Artikel 13.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is — verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, - uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, — schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het — hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts — geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het — nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de — gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk - dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te — waarschuwen.
5. a. In afwijking van het in lid 1 en lid 2 bepaalde zijn de — eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer 1 - wel bevoegd zonder toestemming van de vergadering tot het voor eigen — rekening en risico aanbrengen, hebben en houden van naamborden, — reclameaanduidingen, lichtbakken, uithangborden, billboards, — ventilatoren, koelunits, luifels en dergelijke aan de gevels/puien van het — privé-gedeelte behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 1 - en/of indexnummer 2 en/of de gemeenschappelijke gedeelten — overeenkomstig, indien vereist, de door de desbetreffende — overheidsinstantie verleende vergunning(en); — een eventuele precarioheffing is voor rekening van die eigenaar.

- b. de onder a bedoelde, voor het appartementsrecht met indexnummer 1 — bestemde naamborden, reclameaanduidingen, lichtbakken, — uithangborden, billboards, koelunits luifels en dergelijke mogen: —
- geen andere tekst bevatten dan die welke direct betrekking heeft op — het in een privé-gedeelte uitgeoefend beroep of bedrijf; —
  - geen onredelijke hinder toebrengen aan het woongenot van de — bewoners van het privé-gedeelte, behorend tot het appartementsrecht met indexnummer 2. —
- c. Het bevestigingsmateriaal van de onder a bedoelde reclamewerken en het reclame werk zelf, de luifels en de ventilatoren en koelunits mogen, indien noodzakelijk, in/aan zowel de gemeenschappelijke zaken als aan de privé-gedeelten · ook aan die van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met indexnummer 2 · worden aangebracht; zij het dat de — eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer 1 - rekening dienen te houden met de belangen van eigenaar(s)/gebruiker(s) - met indexnummer 2; eventueel daardoor optredende schade dient door en voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met de — indexnummer 1 te worden hersteld. —
- d. de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer 1 zullen nimmer een vergoeding verschuldigd zijn aan de — eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer 2 - of aan een andere direct belanghebbende, voor de uitoefening van het — onder a. bedoelde recht. —

#### Artikel 14. —

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering — geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonische — uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan — niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht. —
2. In afwijking van het in lid 1 van dit artikel bepaalde is de eigenaar van het — appartementsrecht met indexnummer 1 gerechtigd zijn privé-gedeelte naar — eigen inzicht aan te passen naar de eisen des tijds. Daaronder is in ieder — geval begrepen de in lid 3 van dit artikel vermelde bevoegdheid. —
3. In afwijking van het in lid 1 van artikel 13 bepaalde alsmede (voorzover nodig) van het in dit artikel bepaalde, is de eigenaar van het appartementsrecht met

# Kadaster

indexnummer 1 bevoegd de buitengevels, welke zijn privé-gedeelten ——— omsluiten, geheel of gedeeltelijk te verwijderen en verwijderd te houden en ——— zijn privé-gedeelte te verbinden met een op een naastgelegen perceel grond, ——— hetwelk niet in de splitsing is betrokken, te realiseren of gerealiseerde ——— bebouwing. ———

Deze bevoegdheid eindigt zodra het appartementsrecht met indexnummer 1 - en vorenbedoeld naastgelegen perceel niet meer middellijk of onmiddellijk ——— eigendom is van één en dezelfde eigenaar(s) in welk geval de eigenaar(s) of ——— diens rechtsopvolger(s) gehouden is/zijn de begrenzing van zijn privé-——— gedeelte te brengen in een toestand conform de bij deze akte behorende ——— splitsingstekening door het herplaatsen van vorenbedoelde buitengevel in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering. ———

Zowel de eigenaar als diens rechtsopvolger(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk ——— voor de nakoming van het in dit lid bepaalde. ———

4. De eigenaar(s) van het appartementsrecht met indexnummer 1 mag/mogen ——— zonder toestemming van de vergadering ten aanzien van de dragende ——— wanden/muren in zijn/hun appartementsrecht wijzigingen ——— aanbrengen/verwijderen, tenzij door deze wijziging/verwijdering gevaar ——— ontstaat ten aanzien van de bouwconstructie dan wel schade ontstaat aan de gemeenschappelijke gedeelten of het appartementsrecht met indexnummer — 2. ———

Artikel 15. ———

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. ———

Artikel 16. ———

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover andere eigenaars en gebruikers ——— aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten - en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze ——— schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn ——— huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is ——— maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te — voorkomen. ———

**G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVE GEDEELTEN** ———

Artikel 17. ———

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn —  
privé- gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen —  
onredelijke hinder toebrengt. —  
Het bevoorraden door de eigenaar(s) casu quo gebruiker(s) en hun —  
leveranciers van de commerciële ruimten (inclusief doch niet beperkt tot het —  
laden en lossen van voertuigen), wordt geacht geen onredelijke hinder als —  
bedoeld in dit lid te veroorzaken. —
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé-gedeelten nader —  
geregeld worden. —
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé-gedeelte  
het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen. —
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken —  
overeenkomstig de daarvoor vastgestelde bestemming, welke bestemming is:-  
  - voor wat betreft privé-gedeelten van het appartementsrecht met —  
indexnummer 1: commerciële ruimten met opslag-/voorraadruimten; —
  - voor wat betreft privé-gedeelten van het appartementsrecht met —  
indexnummer 2: woningen met bergingen voor privé-doeleinden; handel, —  
nering of bedrijf mag daarin niet worden uitgeoefend. —
5. a. Het is toegestaan, mits met in achtneming van de gemeentelijke —  
bepalingen en de bepalingen in dit reglement terzake, mede een kantoor- —  
of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben. —  
Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige —  
activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen. —  
 b. De bergingen mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en alleen —  
door iemand die ook het gebruik van een woning heeft. —  
Een eigenaar of gebruiker van een woning mag slechts één berging —  
gebruiken. —  
Het is niet toegestaan een privé-berging als opslagruimte voor —  
bedrijfsdoeleinden te gebruiken. —  
 c. In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen —  
worden opgeslagen, behalve in daartoe speciaal ingerichte —  
brandstoftanks. —  
Het is niet toegestaan in de bergingen brandgevaarlijke en/of explosieve —  
stoffen op te slaan of te doen opslaan, anders dan in de brandstoftanks en

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

reservoirs van de daarin gestalde motorfietsen, bromfietsen, snorfietsen of dergelijke voertuigen. \_\_\_\_\_

Het is niet toegestaan elektra-aansluitingen welke voorkomen in bergingen anders aan te wenden dan voor verlichting. Met name is het niet \_\_\_\_\_ toegestaan diepvriezers, koelkasten, kacheltjes, gereedschap of andere \_\_\_\_\_ (elektrische) apparatuur daarop aan te sluiten. \_\_\_\_\_

- d. Een hal of opgang behorende tot het privé-gedeelte mag niet worden \_\_\_\_\_ gebruikt als opslagruimte voor privé of bedrijfsdoeleinden. \_\_\_\_\_
- e. Een gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd met \_\_\_\_\_ toestemming van de vergadering. Aan de toestemming van afwijkend \_\_\_\_\_ gebruik van een privé-gedeelte kan de vergadering voorwaarden \_\_\_\_\_ verbinden. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming \_\_\_\_\_ bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig - afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek - van toepassing. \_\_\_\_\_
6. 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. \_\_\_\_\_
7. De vloerbedekking van de prive-gedeelten dient van een zodanige \_\_\_\_\_ samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden \_\_\_\_\_ tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het - bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Deze bepaling geldt niet voor de natte cellen en de privé- \_\_\_\_\_ gedeelten gelegen op de begane grond. \_\_\_\_\_
8. a. De eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé- \_\_\_\_\_ gedeelte voor zover bestemd tot of ingericht als balkon of terras, is \_\_\_\_\_ verplicht de aangebrachte afwerkvloer en tegels zodanig in stand te \_\_\_\_\_ houden en te onderhouden dat aan de (dak)bedekking geen schade \_\_\_\_\_ ontstaat. Bij gebreke van een zorgvuldig onderhoud is de eigenaar en/of - gebruiker aansprakelijk voor de aan de (dak)bedekking ontstane schade. - Op de balkons en/of terrassen zal nimmer een zodanig zware belasting \_\_\_\_\_ aan plantenbakken, aarde en/of dergelijke mogen worden aangebracht, -

dat het draagvermogen van de balkons en/of terrassen wordt \_\_\_\_\_  
overschreden, terwijl tevens op de balkons en/of terrassen geen \_\_\_\_\_  
beplantingen mogen worden aangebracht en/of gehouden, waarvan men —  
redelijkerwijs kan verwachten dat, na volgroeïing van die beplanting, \_\_\_\_\_  
alsnog het draagvermogen zal worden overschreden. \_\_\_\_\_

b. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand —  
hout op het balkon en/of terrassen te hebben. De eigenaar en gebruiker —  
zullen de besluiten van de vergadering en/of het bepaalde in het \_\_\_\_\_  
huishoudelijk reglement terzake van de aanleg en het onderhoud van het —  
balkon en/of terrassen in acht moeten nemen. \_\_\_\_\_

c. Indien door onvoldoende onderhoud of (verkeerd) gebruik van het bij enig  
privé-gedeelte behorend balkon en/of terrassen schade mocht ontstaan —  
aan daaronder gelegen privé-gedeelte of gemeenschappelijke ruimtes —  
en/of installaties, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten  
voor rekening van de eigenaar van eerst genoemd privé-gedeelte. \_\_\_\_\_

9. De eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé- \_\_\_\_\_  
gedeelte, voor zover bestemd tot of ingericht als balkon, galerij of (dak)terras,  
is verplicht de aan te brengen afwerkvloer en tegels zodanig in stand te \_\_\_\_\_  
houden en te onderhouden dat aan de (dak)bedekking geen schade ontstaat. -  
Bij gebreke van een zorgvuldig onderhoud is de eigenaar en/of gebruiker \_\_\_\_\_  
aansprakelijk voor de aan de (dak)bedekking ontstane schade. Op de balkons,  
galerijen of (dak)terrassen zal nimmer een zodanig zware belasting aan \_\_\_\_\_  
plantenbakken, aarde en/of dergelijke mogen worden aangebracht, dat het —  
draagvermogen van de balkons, galerijen of (dak)terrassen wordt \_\_\_\_\_  
overschreden, terwijl tevens op de balkons, galerijen of (dak)terrassen geen —  
beplantingen mogen worden aangebracht en/of gehouden, waarvan men \_\_\_\_\_  
redelijkerwijs kan verwachten dat, na volgroeïing van die beplanting, alsnog —  
het draagvermogen zal worden overschreden. \_\_\_\_\_

Indien door onvoldoende onderhoud of (verkeerd) gebruik van het bij enig \_\_\_\_\_  
privé-gedeelte behorend galerij, terras of balkon schade mocht ontstaan aan -  
daaronder en/of aangrenzend gelegen privé-gedeelte(n) of \_\_\_\_\_  
gemeenschappelijke ruimten en/of installaties, zijn de aan het herstel van de  
schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van eerst genoemd —  
privé-gedeelte. \_\_\_\_\_



# Kadaster

10. In geval van ondersplitsing wordt met inachtneming van de bepalingen in dit -  
reglement, het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing —  
betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing. —

## Artikel 18. —

1. a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk —  
schoon te houden en te onderhouden. —

Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk,  
het onderhoud van de daken, de gevels inclusief loodslab, de puien, de —  
balkons en galerijen inclusief al hetgeen daartoe behoort, de plafonds, de  
afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk, de kozijnen, het —  
glas, de deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en —  
vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van -  
alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in  
artikel 9 lid 1 onder b, voorzover die leidingen gemeenschappelijk zijn en -  
voorts van die gedeelten en zaken die niet onder de gemeenschappelijke -  
vallen als bedoeld onder artikel 9 lid 1. —

b. De eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 2 is  
verplicht ervoor te zorgdragen dat de ruiten van het appartementsrecht —  
met indexnummer 2 op de voor de eigenaar/gebruiker van het —  
appartementsrecht met indexnummer 1 minst bezwaarlijke wijze worden -  
gewassen, derhalve bij voorkeur niet gedurende winkelopeningstijden. —

c. De eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer  
2 is/zijn verplicht er voor te zorgdragen dat het onderhoud aan de —  
(onderzijde) van de balkons, galerijen gevels en daken op de voor de —  
eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer 1 -  
minst bezwaarlijke wijze geschiedt. Indien voor dat onderhoud speciale —  
maatregelen nodig zijn, zoals een speciale kraan of steiger of het belopen  
van direct boven het appartementsrecht met indexnummer 1 gelegen —  
platte daken, dient voor rekening van de eigenaar van het —  
appartementsrecht met indexnummer 2 eventueel daardoor optredende —  
schade te worden hersteld. Voorts dient de eigenaar(s)/gebruiker(s) van -  
het appartementsrecht met indexnummer 1 vóór aanvang van de —  
werkzaamheden haar toestemming te hebben verleend voor het treffen —  
van vorenbedoelde speciale maatregelen. De eigenaar(s)/gebruiker(s) van

het appartementrecht met indexnummer 1 zal niet op onredelijke gronden weigeren deze toestemming te verlenen. \_\_\_\_\_

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de \_\_\_\_\_ gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden. Hij dient ervoor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke \_\_\_\_\_ gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn. \_\_\_\_\_
  3. a. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de \_\_\_\_\_ gemeenschappelijke gedeelten-of-gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed. \_\_\_\_\_
  - b. Indien wordt besloten tot vervanging of herstel van de dakbedekking van het dak direct boven de commerciële ruimten op de begane grond, \_\_\_\_\_ waarvan de kosten van onderhoud overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub a voor rekening komen van de eigenaar(s) van het \_\_\_\_\_ appartementsrecht met indexnummer 1, is/zijn de eigenaar(s) van het \_\_\_\_\_ appartementsrecht met indexnummer 2 verplicht alles wat zich daarop bevindt, zoals het beloopbaar oppervlak, hekwerk, plantenbakken \_\_\_\_\_ vuilnisbakken en dergelijke, voor eigen rekening te verwijderen en \_\_\_\_\_ eventueel opnieuw te plaatsen, zonder aanspraak te kunnen maken op \_\_\_\_\_ enigerlei schadevergoeding als bedoeld in sub a bepaald. \_\_\_\_\_
- Indien en zodra de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 het besluit als bedoeld in dit lid heeft genomen, is hij verplicht de \_\_\_\_\_ eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 daarvan zo \_\_\_\_\_ spoedig schriftelijk in kennis te stellen. Indien de eigenaar van het \_\_\_\_\_ appartementsrecht met indexnummer 2 niet op de datum, welke door de \_\_\_\_\_ eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 zes (6) \_\_\_\_\_ maanden, (urgente situaties uitgezonderd) voordat de herstel- of \_\_\_\_\_ vervangingswerkzaamheden aanvangen, is aangegeven, voldaan heeft aan zijn in dit lid bedoelde verplichting, is de eigenaar van het \_\_\_\_\_ appartementsrecht met indexnummer 1 bevoegd om voor rekening en \_\_\_\_\_ risico van de eigenaar met indexnummer 2 tot bedoelde verwijdering over te gaan. \_\_\_\_\_



## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- c. De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 is \_\_\_\_\_  
 gerechtigd, zonder toestemming van de eigenaar van het \_\_\_\_\_  
 appartementsrecht met indexnummer 2, het trappenhuis te betreden voor  
 het verrichten van inspectie-, onderhouds- en \_\_\_\_\_  
 vernieuwingswerkzaamheden aan het dak/de daken. De eigenaar van het -  
 appartementsrecht met indexnummer 2 dient hiertoe zijn medewerking te  
 verlenen aan de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé-\_\_\_\_\_  
 gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé-gedeelte \_\_\_\_\_  
 noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere \_\_\_\_\_  
 desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 \_\_\_\_\_  
 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de \_\_\_\_\_  
 kantonrechter. \_\_\_\_\_
5. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt  
 te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en -  
 gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk  
 te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. \_\_\_\_\_
6. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere \_\_\_\_\_  
 betrokken eigenaar en gebruiker. \_\_\_\_\_

Artikel 19. \_\_\_\_\_

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische -  
 installaties als bedoeld in artikel 9, eerste lid onder b, ook die welke later met  
 toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te \_\_\_\_\_  
 gedogen. \_\_\_\_\_
2. De eigenaar en gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 2 is -  
 verplicht te gedogen dat de eigenaar en gebruiker van het appartementsrecht  
 met indexnummer 1 te allen tijde via het dak op de eerste verdieping naar en  
 van de verwarmingsruimte met de centrale verwarmingsinstallatie en \_\_\_\_\_  
 gasinstallatie kan gaan en komen. \_\_\_\_\_

Artikel 20. \_\_\_\_\_

1. Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een onredelijke hinder \_\_\_\_\_  
 veroorzaken, is verboden. \_\_\_\_\_
2. Het houden van speciale evenementen en in verband daarmee voortbrengen -  
 van muziek en andere geluiden door de eigenaar(s) en/of gebruiker(s) van het

appartementsrecht met indexnummer 1 wordt niet als geluidshinder \_\_\_\_\_  
aangemerkt, voorzover dit rechtens geoorloofd is. \_\_\_\_\_

Artikel 21. \_\_\_\_\_

1. Alle privé-gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende \_\_\_\_\_  
gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor \_\_\_\_\_  
rekening en risico van de betrokken eigenaars. \_\_\_\_\_
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door \_\_\_\_\_  
een evenement dat buiten de betrokken privé-gedeelten heeft plaatsgehad. In  
dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun \_\_\_\_\_  
verhaal op degenen die voor de schade aansprakelijk is. \_\_\_\_\_
3. Alle zich in het privé-gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten \_\_\_\_\_  
en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars  
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade \_\_\_\_\_  
aansprakelijk is. \_\_\_\_\_

Artikel 22. \_\_\_\_\_

De vierde titel van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek ("Bevoegdheden en \_\_\_\_\_  
verplichtingen van eigenaars van naburige erven") is op de eigenaars en de \_\_\_\_\_  
gebruikers van toepassing. Artikel 23. \_\_\_\_\_

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor \_\_\_\_\_  
schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en \_\_\_\_\_  
andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn  
ter voorkoming van die schade. \_\_\_\_\_

**H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN (GEDEELTEN VAN) \_\_\_\_\_  
ZIJN PRIVE GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER \_\_\_\_\_**

Artikel 24. \_\_\_\_\_

1. a. Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte met inbegrip van de \_\_\_\_\_  
gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en \_\_\_\_\_  
rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat \_\_\_\_\_  
die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan  
het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring -  
dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk \_\_\_\_\_  
reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het -  
Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, \_\_\_\_\_  
zal naleven. \_\_\_\_\_

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- b. Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan — indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de — overeenkomst waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het — medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of — gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere — wijze in gebruik wordt gegeven. —
2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde verklaring zal geacht worden ook — betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring — worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die — besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de — redelijkheid en de billijkheid. —
3. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het — reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele — regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte te — stellen. —
4. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, — blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement — voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en — voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan. —

## Artikel 25. —

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

(zijn), is het in dit artikel bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) —  
van de aan dat (die) institutionele belegger(s) toebehorende —  
appartementsrecht(en). —

Artikel 26. —

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé-gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet — getekend heeft. —
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te — hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen — een privé-gedeelte betrokken heeft dan wel ingebruik houdt, kan door het — bestuur hieruit worden verwijderd en hem kan het medegebruik van de — gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en — rechten worden ontzegd. —
3. Indien iemand zonder enige titel een privé-gedeelte betrokken heeft, neemt — het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming — van het privé-gedeelte. —  
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot — ontruiming heeft aangemaand. —  
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de — gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden — ontzegd. —

**I. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE GEDEELTEN** —

Artikel 27. —

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: —
  - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet — nakomt of overtreedt; —
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars — en/of gebruikers; —
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige — verstoring van de rust in het gebouw; —
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; — kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij — ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen —

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de —  
vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. —
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen —  
genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan —  
de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé- —  
gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de —  
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. —
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet  
tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de  
eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien dagen vóór de dag van —  
de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen  
bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of —  
doen bijstaan door een raadsman. —
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een —  
voltalligheid van stemmen, in een vergadering waarin alle eigenaren —  
vertegenwoordigd zijn. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen —  
geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden —  
uitgeschreven. —
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende  
brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht —  
ingeschreven hypotheekhouders gebracht. —  
De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben —  
geleid. —
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder  
ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na —  
verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de —  
rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de —  
tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. —
7. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de —  
vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een —  
gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan —  
de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde —  
borgtocht. —
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een —  
gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van —

eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende – vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde. \_\_\_\_\_

## **J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT** \_\_\_\_\_

### Artikel 28. \_\_\_\_\_

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook – toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van – gebruik en/of bewoning en van erfpacht. \_\_\_\_\_
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde \_\_\_\_\_ voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het \_\_\_\_\_ voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk. \_\_\_\_\_
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen – als bedoeld in artikel 39 vijfde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. \_\_\_\_\_  
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere \_\_\_\_\_ rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. \_\_\_\_\_
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de \_\_\_\_\_ verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, \_\_\_\_\_ voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de \_\_\_\_\_ vervreemding. \_\_\_\_\_
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende \_\_\_\_\_ overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden. \_\_\_\_\_
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en \_\_\_\_\_ vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen. \_\_\_\_\_
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële \_\_\_\_\_ bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder. \_\_\_\_\_
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger. \_\_\_\_\_

## **K. OVERTREDINGEN** \_\_\_\_\_

### Artikel 29. \_\_\_\_\_

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een — eigenaar hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een — schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem — wijzen op de overtreding of niet-nakoming. —
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de — waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een — bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de — gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen — aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. —
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. —
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing. —
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan — een eigenaar. —

Artikel 30. —

In geval na opheffing van de splitsing meerdere eigenaars gerechtigd zijn in het — complex, zullen de baten welke hen alsdan toekomen uit hoofde van hun kwaliteit als eigenaar, zoals verkoopopbrengsten en liquidatie-uitkeringen tussen die — mede-eigenaars worden verdeeld in de verhouding, waarin de — appartementsrechten laatstelijk vóór de splitsing waren verzekerd conform artikel 8 lid 2 ten opzichte van het totale bedrag van de verzekerde — appartementsrechten. —

## **L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING — VAN EIGENAARS —**

### **I. ALGEMENE BEPALINGEN —**

Artikel 31. —

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel — 5:112 eerste lid onder e Burgerlijk Wetboek. —
2. De naam van de vereniging luidt: **"Vereniging van Eigenaars Complex — Breestraat 37-41A (oneven nummers), Meerstraat 56, Raadhuisstraat 1- — 109 (oneven nummers) te Beverwijk"**; zij is gevestigd te Beverwijk. —  
Zij kan handelen onder de naam: **"VvE Complex Breestraat te Beverwijk"**. —

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke ——— belangen van de eigenaars en wel met name het beheer van het gebouw ——— zomede van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke ——— zaken. ———

Artikel 32. ———

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de ——— eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, ——— alsmede door andere baten. ———

Artikel 33. ———

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden ——— gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De ——— bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. ———

In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde ——— bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke. ———

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering - gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. - Voor zover het een bestemmingsfonds op grond van het bepaalde in lid 6 ——— betreft, kan de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 ——— hieraan geen rechten ontleen. ———

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van — de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal - worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering - worden beschikt. ———

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van — het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden — dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet. ———

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de — vergadering bepaald. ———

6. Zodra de appartementsrechten zich niet meer in één hand bevinden, ——— dient/dienen de eigenaar(s) van het appartementsrecht met indexnummer 2 -



R

## Kadaster

een reservefonds als bedoeld in lid 1 van dit artikel te vormen ter bestrijding - van de kosten die op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub b voor — zijn/hun rekening komen. Bij de vaststelling van de periodieke bijdragen aan - het reservefonds dient rekening te worden gehouden met de te verwachten — kosten en het tijdstip waarop de kosten moeten worden gemaakt, zodanig dat bedoelde kosten altijd uit het reservefonds kan/kunnen worden voldaan. —

### II. VERGADERING VAN EIGENAARS —

#### Artikel 34. —

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente — Beverwijk of Utrecht op een door het bestuur nader vast te stellen plaats. —
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt een — vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, — door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt — voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere — vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of — het komende boekjaar. —
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de — voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien één eigenaar — zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. —
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt — bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de — verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming — van dit reglement. —
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter — benoemd. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden — ontslagen. —
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid — voorziet de vergadering zelf in haar leiding. —
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon — verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een — eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door

de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden —  
gehouden. —

8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste —  
vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet —  
medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in —  
overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen —  
woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda —  
alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. —

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de —  
vergadering ondertekende presentielijst. —

Artikel 35. —

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123  
derde lid Burgerlijk Wetboek. —

2. Het totaal aantal stemmen bedraagt twee (2). —  
Per appartementsrecht wordt door de desbetreffende rechthebbende een —  
stem (1) uitgebracht. —

3. Ingeval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing -  
betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in -  
de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat -  
de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het —  
ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet —  
gewijzigd wordt. —

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te —  
brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de -  
onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. —

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht —  
behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. —

Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht  
voor het betrokken appartementsrecht uitoefent. —

Artikel 36. —

1. Indien een appartementsrecht anders dan ingeval van ondersplitsing aan —  
meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering —  
slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, —  
daartoe schriftelijk aangewezen. —

## Kadaster

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

Artikel 37. ———

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk ——— gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, 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 35 derde lid en artikel 36 eerste ——— lid. ———

Artikel 38. ———

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen. ———
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn ——— verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte ——— meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de ——— twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. ———  
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is ——— verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een ——— aantal stemmen verkregen heeft welke het dichtst bij het grootste aantal ——— stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken ——— het lot beslist. ———
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum. ———
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle ——— eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd. ———
5. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in artikel 35 ——— tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel ——— 34 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten

met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het - in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen dan zal een — nieuwe vergadering worden uitgeschreven. —

6. Een voorstel hetwelk is verworpen op de vergadering, zal niettemin geacht — worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige, aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter te — Alkmaar op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende — vergadering, naar beste weten en billijkheid beslist dat het desbetreffende — voorstel het belang der gemeenschap, de appartementsrechten casu quo de — vereniging niet schaadt. —

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de — kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de — Kantonrechter komen ten laste van de beide eigenaars van de — appartementsrechten elk voor de helft. De begrote kosten die terzake van — vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling — aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan. —

#### Artikel 39. —

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. —
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter — geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de — vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf — door de vergadering is gemachtigd. —
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk. De vergadering — beslist over de kleur van dat gedeelte van het binnenwerk hetwelk moet — geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden. Indien het — buitenverfwerk betrekking heeft op gedeelten en zaken die op grond van — artikel 9 lid 2 niet tot de gemeenschappelijke zaken en gemeenschappelijke — gedeelten worden gerekend beslist de eigenaar van het desbetreffende — appartementsrecht over de kleur van het buitenverfwerk, met dienverstande —

## Kadaster

dat de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 een \_\_\_\_\_ instemmingsrecht heeft ten aanzien van de kleur van bedoeld buitenverfwerk - aan het appartementsrecht met indexnummer 2. Deze instemming zal niet — worden onthouden bij het gebruik van een voor de directe omgeving gangbare kleur. \_\_\_\_\_

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze - hem door de vereniging vergoed. \_\_\_\_\_
5. Indien door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende — uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven — gaat, wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De — uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de — uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. —
6. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 — vierde lid Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van \_\_\_\_\_ overeenkomstige toepassing. \_\_\_\_\_

### Artikel 40. \_\_\_\_\_

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende \_\_\_\_\_ verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, — voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten. \_\_\_\_\_
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten — die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch — beheer en onderhoud. \_\_\_\_\_

### Artikel 41. \_\_\_\_\_

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel — proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke — worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering als blijkt — daarvan worden ondertekend door de voorzitter. \_\_\_\_\_
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen. \_\_\_\_\_

### III. BESTUUR VAN DE VERENIGING \_\_\_\_\_

### Artikel 42. \_\_\_\_\_

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de \_\_\_\_\_ eigenaars benoemd worden door de vergadering. \_\_\_\_\_

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot ——— voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een ——— penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon ——— verenigd worden. ———

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen ——— tijde worden ontslagen. ———
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de ——— gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke ——— vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde — in artikel 33. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het — beheer van de middelen van de vereniging. De vergadering kan besluiten de — administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle — ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in - de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en — opgaben aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal ——— worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een — door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden — als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. ———
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van - en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang - van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. — Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en - voor het nemen van conservatoire maatregelen. ———
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende - maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met — dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van — een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de ——— machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. ———
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken — betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, — welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te ——— verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende -

## Kadaster

boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur. \_\_\_\_\_

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het \_\_\_\_\_ bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij \_\_\_\_\_ volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een \_\_\_\_\_ bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk \_\_\_\_\_ vertegenwoordigd zijn. \_\_\_\_\_

Artikel 39 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande — dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden. \_\_\_\_\_

### Artikel 43. \_\_\_\_\_

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving — als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid Burgerlijk \_\_\_\_\_ Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid — wordt het register door het bestuur bijgewerkt. \_\_\_\_\_

### Artikel 44. \_\_\_\_\_

1. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. \_\_\_\_\_
2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij — de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering. —
3. Het eerste boekjaar vangt aan de eerste maand, volgende op de maand \_\_\_\_\_ waarin de appartementsrechten zich niet allen meer in één hand bevinden en eindigt op eenendertig december daarop volgend. \_\_\_\_\_

### **M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT** \_\_\_\_\_

### Artikel 45. \_\_\_\_\_

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van — de volgende onderwerpen: \_\_\_\_\_
  - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de \_\_\_\_\_ gemeenschappelijke zaken, de regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk — Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en — daarvan deel uitmaken; \_\_\_\_\_
  - b. het gebruik van privé-gedeelten; \_\_\_\_\_
  - c. de orde van de vergadering; \_\_\_\_\_
  - d. de instructie aan het bestuur; \_\_\_\_\_
  - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; \_\_\_\_\_

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. \_\_\_\_\_

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden \_\_\_\_\_ vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste \_\_\_\_\_ twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste \_\_\_\_\_ twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal \_\_\_\_\_ een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 39 zesde lid is van \_\_\_\_\_ overeenkomstige toepassing. \_\_\_\_\_
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé- \_\_\_\_\_ gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij \_\_\_\_\_ de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. \_\_\_\_\_

#### **N. INDEXCLAUSULE** \_\_\_\_\_

##### Artikel 46. \_\_\_\_\_

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in het reglement, met \_\_\_\_\_ uitzondering van het in artikel 8 lid 5 bedoelde bedrag, zullen telkens om de vijf jaar worden aangepast aan de wijzigingen van het consumentenprijsindexcijfer en wel door vermenigvuldiging van de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode groot zijn, (A) met een breuk, waarvan de teller is het \_\_\_\_\_ consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd vóór de maand waarin \_\_\_\_\_ bedoelde periode van vijf jaar eindigt of -bij het ontbreken van die publicatie- vóór de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan publicatie wel is geschied (B) en de noemer door het consumentenprijsindexcijfer die werd gepubliceerd vóór \_\_\_\_\_ de bij de aanvang van bedoeld vijfjaarlijkse periode lopende maand (C).  $(A \times B/C)$  is het nieuwe bedrag). \_\_\_\_\_

Onder consumentenprijsindexcijfer wordt verstaan het door het Centraal Bureau - voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft \_\_\_\_\_ overgenomen of voortgezet te publiceren consumentenprijsindexcijfer, reeks voor werknemers laag, op basis van negentienhonderd vijfnegentig is honderd \_\_\_\_\_ (1995=100). \_\_\_\_\_

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de \_\_\_\_\_ werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd \_\_\_\_\_ overgaan tot publicatie van consumentenprijsindexcijfers reeks voor werknemers



## Kadaster

laag, op een meer recente tijdsbasis dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in -  
aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van \_\_\_\_\_  
voorafgaande reeksen. \_\_\_\_\_

De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de  
Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft \_\_\_\_\_  
overgenomen of voortgezet. \_\_\_\_\_

Komt de consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel bedoeld te vervallen, dan -  
zullen de in dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van \_\_\_\_  
een ander vergelijkbare prijsindex. \_\_\_\_\_

### O. OVERGANGSBEPALINGEN

#### Artikel 47.

1. Voor zover de inrichting van privé-gedeelten ten tijde van het passeren van \_\_\_\_  
deze akte in strijd mocht zijn met de bepalingen van het reglement, geldt die  
inrichting als tot stand te zijn gekomen met de benodigde (blijvende) \_\_\_\_  
onthefing van het bestuur en/of de vergadering. \_\_\_\_\_
2. Voor zover ten tijde van het passeren van deze akte privé-gedeelten bij derden  
in gebruik zijn zonder dat een in artikel 24 bedoelde verklaring is getekend of  
zonder dat de in artikel 25 bedoelde verplichting is nagekomen, geldt het \_\_\_\_  
bepaalde in artikel 26 niet ten aanzien van de eigenaar, respectievelijk de \_\_\_\_  
desbetreffende gebruiker. \_\_\_\_\_

#### Artikel 48.

Indien en voor zover een eigenaar bij de totstandkoming van de vereniging van \_\_\_\_  
eigenaars een of meerdere individuele gedeelten aan derden in gebruik heeft \_\_\_\_  
gegeven en de betreffende overeenkomst bepalingen bevat die in strijd zijn met -  
dit reglement, zal/zullen de betreffende afwijking(en) geen grond zijn voor \_\_\_\_  
aanspraken (hoe ook genaamd) jegens de betreffende eigenaar. \_\_\_\_\_

### BENOEMING

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormelde reglement te -  
hebben vastgesteld, benoemt de comparant, handelend als gemeld, bij dezen \_\_\_\_  
Corio Nederland B.V. voornoemd tot eerste en enige bestuurder van voormelde \_\_\_\_  
vereniging van eigenaars. \_\_\_\_\_

### OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de toedelingen als vermeld in deze akte is noch omzetbelasting noch \_\_\_\_  
overdrachtsbelasting verschuldigd, aangezien de gerechtigdheid van Corio \_\_\_\_  
Nederland en Corio Woningen in het Registergoed, zoals verwoord in de \_\_\_\_

preambule van deze akte, niet is veranderd door de toedeling van bij deze ——— splitsing ontstane appartementsrechten. ———

Met betrekking tot de overdrachtsbelasting wordt hierbij nog verwezen naar: ———

(i) een aan deze akte te hechten brief van de belastingdienst Amsterdam, ——— afdeling Grote ondernemingen, de dato twaalf april tweeduizend een, waarin - zij heeft verklaard dat het opheffen van de onverdeeldheid en de toedeling van de appartementsrechten plaats kan vinden, zonder dat overdrachtsbelasting - verschuldigd zal zijn; en ———

(ii) een resolutie de dato negenentwintig december negentienhonderdvierenvijftig, nummer vijf, PW 16144. ———

#### KOSTEN AKTE ———

Alle kosten en rechten van deze akte en haar inschrijving komen voor rekening — van Corio Woningen en Corio Nederland, elk voor de helft. ———

#### VOLMACHT ———

Van de volmacht op de comparant blijkt uit een onderhandse volmacht, welke — aan deze akte zal worden gehecht. ———

Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken. ———

#### DOMICILIEKEUZE ———

Tenslotte wordt door de comparant te dezen domicilie ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minuut, gekozen. ———

#### SLOT ———

Deze akte is in minuut verleden te Eindhoven op de datum aan het begin van — deze akte vermeld. ———

De comparant is mij, notaris, bekend. ———

De zakelijke inhoud van deze akte is aan hem opgegeven en toegelicht. De — comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te — stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze — akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om —  
twaalf uur dertig  
(Volgen handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT

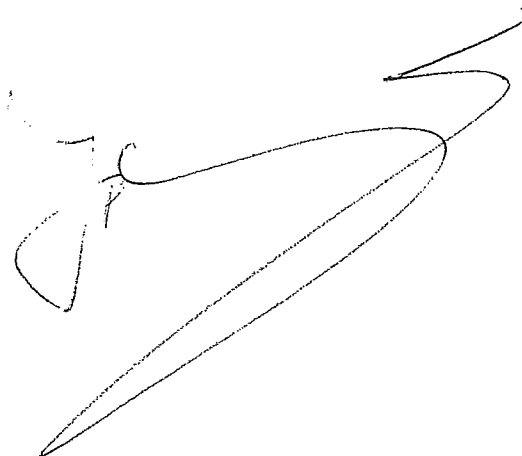
(w.g.) J.F. Verlinden

Ondergetekende, mr. Joannes Franciscus Verlinden, notaris te Eindhoven, /  
verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste  
vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

Kadaster

(w.g.) J.F. Verlinden

Ondergetekende, mr. Joannes Franciscus Verlinden, notaris te Eindhoven,  
verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:

--	--