

LM/JP/62877

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Vandaag, tien juli
tweeduizend negen,
verschijnen voor mij, meester Jan-Willem Peter Nicolaas Hermans, notaris te
Veenendaal:

1. de heer Hendrik Jan Diepeveen, geboren te Ede op zevenentwintig mei negentienhonderd vijftig, (legitimatie: Rijbewijs-nummer 3178460891), en
2. mevrouw Adriana Wilhelmina van Vliet, geboren te Lienden op vier december negentienhonderd tweeënvijftig, (legitimatie: Rijbewijs-nummer 3170989552), met elkander gehuwd in algehele gemeenschap van goederen, in voor beiden eerste echt, samen wonende te 3903 EG Veenendaal, Framboos 18, hierna de comparanten sub 1. en 2. tezamen ook te noemen: de eigenaar.

DEFINITIES:

Hierna wordt verstaan onder:

- "**gebouw**": een appartementengebouw met zes flatwoningen en zes aparte bergingen, alsmede een aparte ruimte op de begane grond, staande en gelegen te 3903 WE Veenendaal, Mina Krusemansingel 88-102, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1176, ter grootte van één are en vierennegentig centiare (1.94 are);
- "**hoofdsplitsing**": de bij de hierna vermelde akte plaatsgevonden splitsing in hoofdappartementsrechten van het gebouw met de bijbehorende grond;
- "**hoofdappartementsrecht**": het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend te Veenendaal, Mina Krusemansingel 88-90, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1211 A 1, uitmakende het één honderd twintig/één duizend één honderd zesenvieftig (120/1146) onverdeelde aandeel in het gebouw.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaren:

I. INLEIDING

1. De comparanten sub 1. en 2. zijn eigenaar, ieder voor de onverdeelde helft, van het hoofdappartementsrecht, te weten:
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend te 3903 WE Veenendaal, Mina Krusemansingel 88-90, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1211 A-1, uitmakende het éénhonderd twintig/éénduizend éénhonderd zesenvieftig (120/1146) onverdeelde aandeel in het in de splitsing betrokken registergoed, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1176, groot één are vierennegentig centiare.
2. Het appartementsrecht is door eigenaar in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op drie mei tweeduizend zeven, in deel 52214 nummer 10, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van meester R. Ottens, notaris te Veenendaal.
3. De eigenaar wenst over te gaan tot ondersplitsing van voormeld

hoofdappartementsrecht.

4. Het gebouw waarin zich het hoofdappartementsrecht bevindt, is in zeven (7) appartementsrechten gesplitst, waaronder het hoofdappartementsrecht, blijkens een akte van splitsing op zes oktober negentienhonderd vierennegentig verleden voor meester J.H.L. Oude Luttikhuis, destijds notaris te Veenendaal, waarvan een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op zeven oktober daarna in deel 8199 nummer 13.

II. VOORGENOMEN ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

SPLITSINGSTEKENING

De eigenaar wenst over te gaan tot de ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht in twee (2) onderappartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 juncto 107 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de arabische cijfers acht (8) en negen (9) de gedeelten van het hoofdappartementsrecht met aanbehoren, welke bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven en van welke gedeelten het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren onderappartementsrechten zal zijn begrepen.

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft voormelde tekening op zevenentwintig maart tweeduizend negen goedgekeurd en verklaard dat de complexaanduiding van het te splitsen appartementsrecht blijft: gemeente Veenendaal, sectie F nummer **1211-A**. De hypotheekbewaarder heeft aan de tekening depotnummer **20090325000558** toegekend.

III. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 en volgende van de Huisvestingswet juncto artikel 3.2.1. en volgende van de Huisvestingsverordening van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veenendaal blijkens het aan deze akte gehechte schrijven de dato twintig mei tweeduizend negen, heeft toestemming gegeven tot deze voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten.

Tegen deze splitsingsvergunning is binnen de daartoe wettelijk bepaalde termijn geen bezwaar gemaakt, zodat deze vergunning onherroepelijk is geworden.

IV. OMSCHRIJVING ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN

Het hoofdappartementsrecht zal worden ondergesplitst in de volgende twee (2) onderappartementsrechten:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend te Veenendaal, Mina Krusemansingel 88, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1211 A-8, uitmakende het onverdeeld één/tweede (1/2e) aandeel in het (hoofd)appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend te 3903 WE Veenendaal, Mina Krusemansingel 88-90, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1211 A-1, uitmakende het éénhonderd twintig/éénuizend éénhonderd zesenvoertig (120/1146) onverdeelde aandeel in het in de splitsing betrokken registergoed, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1176, groot één are vierennegentig centiare;
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend te Veenendaal, Mina Krusemansingel 90,

kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1211 A-9,
uitmakende het onverdeeld één/tweede (1/2e) aandeel in voormelde
gemeenschap,

welke onderappartementsrechten, na ondersplitsing als vorenbedoeld, beide zullen
toebehoren aan de eigenaar.

**V. ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT
EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS.**

MODELREGLEMENT.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts overeenkomstig artikel 5:111
van het Burgerlijk Wetboek vast te stellen het in dat artikel genoemde reglement en op te
richten de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 letter e van het
Burgerlijk Wetboek en ten aanzien daarvan van toepassing te verklaren onder aanvulling
en wijziging hetgeen is opgenomen in het modelreglement van splitsing van eigendom
van de Koninklijke Notariële Broederschap der Notarissen in Nederland, verleden op
twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de plaatsvervanger van notaris
meester J.W. Klinkenberg te Rotterdam en welk modelreglement werd ingeschreven bij
voormelde Dienst te Utrecht op tien januari daaropvolgend in deel 6987 nummer 1, zodat
het reglement thans letterlijk luidt:

A. DEFINITIES.

Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van ondersplitsing;
- b. "gebouw", "hoofdsplitsing" en "hoofdappartementsrecht": de begrippen, zoals
in de akte omschreven onder **DEFINITIES**;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106
vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van de ruimten tot het
uitsluitend gebruik waarvan het hoofdappartementsrecht recht geeft 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 voor zover niet
vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van de ruimten tot het uitsluitend
gebruik waarvan het hoofdappartementsrecht recht geeft 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 van het Burgerlijk
Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder
e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid
onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk
Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders.
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106
tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten
worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig
appartementsrecht als "ondereigenaar".
- l. "hoofdvereniging": de Vereniging van Eigenaren "Vereniging van Eigenaren

Appartementengebouw HOEKTOREN II"

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

Artikel 2.

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het aandeel als hiervoor in de splitsing omschreven. Het aandeel, bedoeld in dit artikel, waarvoor ieder der eigenaars van een appartementsrecht in de gemeenschap gerechtigd is, is gelijk aan het breukdeel, zoals dat in de omschrijving van elk appartementsrecht staat vermeld.
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, voorzover in dit reglement geen ander (breuk)deel is vermeld.
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 onder eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

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 van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellings werkzaamheden 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 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of 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;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN.

Artikel 4.

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze 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. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 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 de in artikel 5 tweede lid bedoelde voor schotbijdragen 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 voor schotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. 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 aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 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.

Artikel 6.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van **tien euro (€10,-)** of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 29 is 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 recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7.

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid 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 gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voorzover in dit reglement niet anders bepaald.

E. VERZEKERINGEN.

Artikel 8.

1. **Met inachtneming van artikel 8 van het reglement van splitsing van de hoofdsplitsing is het bestuur bevoegd tot het sluiten van aanvullende verzekering bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand-, glas- en ontploffingsschade en is tevens bevoegd een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.**
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.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars.
Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één (1) procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 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 van het 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 er sprake is van splitsing in onderappartementsrechten, 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 van het 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 **tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,-)** 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 van de vergadering.

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

6. In geval door de vergadering **van de hoofdvereniging of door de vergadering van de vereniging - deze laatste voor zover daartoe bevoegd** - besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 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 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur **van de hoofdvereniging** tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privégedeelte 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 ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, met uitzondering van de afwerklagen in privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé

- gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk, voorzover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard)hang- en sluitwerk aan kozijnen, welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
- b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen en voor luchtbehandeling de luchtkanalen, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties aanwezig zijn en niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. 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.

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 recht van gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan, **met dien verstande dat de eigenaar(s) casu quo gebruiker(s) van de onderhavige onderappartementenrechten alleen is toegestaan gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimten op de begane grond die zowel tot de hoofd- als ondersplitsing behoren. Het gebruik van de overige gemeenschappelijke ruimten is derhalve aan de eigenaar(s) casu quo gebruiker(s) van de onderhavige onderappartementenrechten onttrokken.**

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. **Onder "het reglement, het eventuele huishoudelijke reglement" en "de eventuele regels als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek" in dit artikel worden mede verstaan het reglement vastgesteld bij de hoofdsplitsing, een eventueel door de vergadering van de hoofdvereniging vastgesteld huishoudelijk reglement en de eventuele door laatstbedoelde vergadering vastgestelde regels als bedoeld in voormeld wetsartikel.**

Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of ander obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen).

Artikel 12.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, 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.

Artikel 14.

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch 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.

Artikel 15.

De vereniging voert het beheer 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 de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voorzover 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.
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. **De onderscheiden privégedeelten waarop de voormelde appartementsrechten betrekking hebben, zijn bestemd om door de betreffende eigenaar of de gebruiker (met hun eventuele gezin) te worden gebruikt voor bewoning, casu quo als bergruimte op de daarvoor geëigende wijze en eventueel als commerciële ruimte(n) voor zover toegestaan conform het dan geldende bestemmingsplan.**
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegen gegaan. 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.
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. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang-, en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het gehele onderhoud van/aan de centrale verwarmingsinstallatie en de mechanische ventilatie, zulks met uitzondering van het onderhoud aan/van de gemeenschappelijke afvoerkanalen, het schoonhouden en onstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
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 er zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. 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.
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 van het 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 indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8, **of van artikel 8 van het bij de hoofdsplitsing vastgestelde reglement.** Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur **van de vereniging van eigenaars, die de desbetreffende glasschade heeft verzekerd,** zorg voor de reparatie.

Artikel 19.

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. **Hetzelfde geldt voor installaties aangebracht met inachtneming van het bepaalde in het bij de hoofdsplitsing vastgestelde reglement.**

Artikel 20.

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

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 plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene 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.

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot terras/tuin, is verplicht deze krachtens de thans gegeven bestemming aan te houden en moet voor zijn rekening worden onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement.
Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
Het is niet geoorloofd een tuinafscheiding hoger dan vijftig (50) centimeter aan te brengen of te hebben en houden, anders dan die welke bij de bouw zijn aangebracht.
2. Titel vier van boek vijf van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

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 ZIJN PRIVE GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.

Artikel 24.

1. 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 zorg draagt 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 huishoudelijke reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid 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 billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niet tegenstaande 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.

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 privégedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik 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 ontzegd worden.

I. ONTZEKKING 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 als bedoeld in artikel 5:128 van het 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 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 privégedeelte 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 tenminste 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 meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek 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 onder-eigenaar of de gebruiker van diens privégedeelte een gedraging

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

9. Een besluit tot ontzeggen van het gebruik, zoals in lid 2 bedoeld, laat de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar, voortvloeiende uit de wet, het reglement en het huishoudelijk reglement, onverlet.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT.

Artikel 28.

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, **de inbreng in een maat- of vennootschap**, alsmede de vestiging van 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 38 zevende lid**, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, 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 plaats gehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover 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.

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.

L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS.

I. ALGEMENE BEPALINGEN.

Artikel 30.

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging van eigenaars luidt:
"Vereniging van Eigenaren HOEKTOREN II - Mina Krusemansingel 88-90 te Veenendaal";
de vereniging heeft haar zetel te Veenendaal.
3. **De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, waaronder uitdrukkelijk is mede begrepen de uitoefening van het stemrecht in de vergadering van de hoofdvereniging.**

Artikel 31.

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 32.

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.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
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.

II. VERGADERING VAN EIGENAARS.

Artikel 33.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur 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 bijdragen door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangene of het komende boekjaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste drie stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van de hoofdvereniging is ontvangen en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van de hoofdvereniging.
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. Voor de eerste maal wordt tot voorzitter benoemd: **de eigenaar**. 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 één 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 van het 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 aanvraag van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. **Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering van eigenaars kan worden uitgebracht, bedraagt: twee (2) stemmen.**
Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars van een appartementsrecht kan uitbrengen, bedraagt: één stem.
3. In geval 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 35.

1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.
3. Uitsluitend de vereniging is bevoegd tot uitoefening van het stemrecht in de vergadering van de hoofdvereniging.
4. Het worden van lid van de vereniging houdt zo nodig in, de aanwijzing van de vereniging als de persoon ter uitoefening van het stemrecht in de vergadering van de hoofdvereniging.

Artikel 36.

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 34 derde lid en artikel 35 eerste en derde lid.

Artikel 37.

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 zal door de eigenaars in gemeenschappelijk overleg een deskundige worden benoemd, die omtrent het betreffende onderwerp zal beslissen bij wijze van bindend advies en met de aanwijzing van degene(n) die de kosten van het advies moet(en) dragen. Komen de eigenaars niet binnen veertien dagen tot overeenstemming omtrent de aanwijzing van de deskundige, dan kan de meest gerede partij aan de Rechtbank, sector Kanton, te Utrecht de benoeming van een deskundige verzoeken.
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, hetwelk 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. **Besluiten kunnen slechts genomen worden in een vergadering waarin alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.**

Artikel 38.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover 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 buiten verfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voorzover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
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 schade hem door de vereniging vergoed.
5. **Besluiten kunnen slechts genomen worden in een vergadering waarin alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.**
6. In het in het laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In deze oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra 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.
8. Het in het vijfde lid of zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39.

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, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaald is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekken hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.
3. **De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten.**

Artikel 40.

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

III. BESTUUR VAN DE VERENIGING.

Artikel 41.

1. **Er zullen steeds twee bestuurders van de Vereniging zijn waarvan één benoemd door de eigenaar(s) van het appartementsrecht A-8 en de ander door de eigenaar(s) van het appartementsrecht A-9, zij zullen steeds slechts tezamen bevoegd zijn.**
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 32.
Het bestuur draagt voorts zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering en oefent het stemrecht in de hoofdvereniging uit.
Het in de vorige zin bedoelde stemrecht dient eensluidend te worden uitgeoefend overeenkomstig het daarover door de vergadering beslotene.
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 opgaven 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 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 één bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan één week na de eerste kan worden gehouden.
8. **De vergadering van eigenaren bepaalt:**
 1. **het bedrag, bedoeld in artikel 8 lid 4;**

2. het bedrag, bedoeld in artikel 29 lid 2.

Artikel 42.

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 van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43.

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 44.

1. Er kan een huishoudelijk reglement worden vastgesteld, waarin in ieder geval alle krachtens de hoofdsplitsing geldende bepalingen omtrent het gebruik van het gebouw dienen te worden opgenomen.

Krachtens besluit van de vergadering kunnen in het huishoudelijk reglement voorts (aanvullende) regels worden gesteld met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;
- b. het gebruik van de 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 voorzover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

De regels bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

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 tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste 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 38 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. SLOTBEPALING

Artikel 45.

Al het vorenstaande geldt voorzover bij de akte en/of de akte die de hoofdsplitsing beheerst, niet anders is bepaald.

In geval van strijdigheid van de akte met de akte die de hoofdsplitsing beheerst, zal de laatste prevaleren.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel (deel 52214 nummer 10), waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel II

Bebouwing, inrichting en gebruik.

1. Binnen zes maanden na de eigendomsoverdracht moet behoudens door burgemeester en wethouders te verlenen schriftelijk uitstel, met de oprichting van de bebouwing overeenkomstig de bestemming krachtens het geldende bestemmingsplan een aanvang worden gemaakt, de bouw moet regelmatig worden voortgezet en de bebouwing moet, behoudens door burgemeester en wethouders te verlenen uitstel, uiterlijk vierentwintig maanden na de eigendomsoverdracht zover zijn voltooid, dat daarvoor de verklaring van geen bezwaar ingevolge artikel 54 Woningwet kan worden afgegeven casu quo is afgegeven.

2. Indien koper en/of zijn rechtverkrijgenden binnen de gestelde termijnen de in het voorgaande lid bedoelde verplichtingen niet is/zijn nagekomen, heeft de gemeente het recht van wederinkoop tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom zonder vergoeding van kosten, schaden en/of interessen, van welke aard dan ook, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om de boete als bedoeld in artikel IV, lid 2, op te leggen.

De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van koper casu quo zijn rechtverkrijgenden. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden is/zijn verplicht zijn/hun medewerking te verlenen aan de effectuering van dit recht van wederinkoop, waaronder de eigendomsoverdracht aan de gemeente. Indien het verkochte ingeval van gebruikmaking van het recht van wederinkoop ten tijde van de eigendomsoverdracht door koper of zijn rechtverkrijgenden reeds gedeeltelijk mocht zijn bebouwd, zal de waarde van het op het verkochte gebouwde door de gemeente aan koper casu quo zijn rechtverkrijgenden worden vergoed. Deze waarde zal worden vastgesteld door drie deskundigen, van wie één te benoemen door burgemeester en wethouders, één door koper casu quo zijn rechtverkrijgenden en de derde door deze aldus benoemde deskundigen tezamen. Blijven partijen casu quo de benoemde deskundigen met een benoeming als voormeld in gebreke, dan vindt benoeming op verzoek van de meest gereede partij plaats door de Kantonrechter te Wageningen.

3. Onverminderd het in lid 2 van dit artikel bepaalde is/zijn koper en/of zijn rechtverkrijgenden verplicht het verkochte zolang dit nog niet of niet volledig overeenkomstig het in lid 1 bepaalde is bebouwd en koper en/of zijn rechtverkrijgenden tot vervreemding wenst/wensen over te gaan, eerst aan de gemeente te koop aan te bieden middels aangetekend schrijven en wel tegen een prijs, gelijk aan de oorspronkelijke door koper aan de gemeente betaalde koopprijs, vermeerderd met een bedrag, gelijk aan de waarde van de eventueel door koper en/of zijn rechtverkrijgenden gestichte opstallen, met dien verstande, dat de koopprijs van die opstallen nooit meer zal bedragen dan de totale stichtingskosten daarvan. Onder stichtingskosten worden verstaan de zuivere bouwkosten, vermeerderd met architecten honorarium en leges. De gemeente zal uiterlijk binnen twee maanden na ontvangst van voormeld aangetekend schrijven van koper en/of zijn rechtverkrijgenden bij aangetekend schrijven aan koper en/of zijn rechtverkrijgenden dienen te berichten of zij van haar onderhavige voorkeursrecht van koop gebruik maakt. Voorzover omtrent de waarde van de opstallen in onderling overleg geen overeenstemming is te bereiken, zal vaststelling daarvan plaatsvinden door drie deskundigen, te benoemen op dezelfde wijze als bedoeld in lid 2. De eigendomsoverdracht zal dienen plaats te vinden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris op de bij die notaris gebruikelijke bepalingen en bedingen en wel uiterlijk binnen drie maanden na het raadsbesluit tot aankoop.

4. In geval burgemeester en wethouders vóór of bij de totstandkoming van de

koopovereenkomst hebben geëist, dat de bestemming, aard en uiterlijke welstand van de op het verkochte perceel te stichten bebouwing vooraf aan hun goedkeuring worden onderworpen, mag bij de bebouwing en inrichting van het verkochte perceel van de goedgekeurde bestemming, aard en uiterlijke welstand niet worden afgeweken.

5. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden moet/moeten het verkochte, voor zover dit grenst aan de openbare straat of aan gemeentegrond, op zijn kosten behoorlijk afscheiden en afgescheiden houden, zulks ten genoegen van burgemeester en wethouders. De afscheiding moet geheel op het verkochte worden geplaatst. Burgemeester en wethouders kunnen van het voorgaande schriftelijk ontheffing verlenen.

6. Indien en voorzover het verkochte grenst aan een watergang, in eigendom toebehorend aan de gemeente of het waterschap is koper en/of zijn rechtverkrijgenden, onverminderd het deswege bepaalde in de keur van het desbetreffend waterschap:

1. wanneer burgemeester en wethouders dit verlangen gehouden deze watergang tot de lengte van zijn casu quo hun recht over de halve breedte in goede staat te onderhouden, te zuiveren van planten, de kanten behoorlijk af te hakken, af te maaien en op te zetten; het vuil op de kant te halen zodanig dat een schone strook van vijftig centimeter langs de kant aanwezig blijft;

2. niet gerechtigd de watergang te verbreden, te versmallen of te dempen, in de watergang tuinafval en dergelijke te werpen en op een strook grond ter breedte van één meter langs de watergang bomen, hakhout of struikgewas aan te brengen.

7. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden moet/moeten het verkochte voor zover dit niet wordt bebouwd, ten genoegen van burgemeester en wethouders inrichten en in goede staat onderhouden.

8. Het is koper en/of zijn rechtverkrijgenden verboden machines, voorraden, materialen en andere goederen, van welke aard dan ook, buiten de op het verkochte gestichte casu quo te stichten opstellen op te slaan tenzij deze van een deugdelijke afscherming ten genoegen van burgemeester en wethouders zijn voorzien.

9. Indien op het verkochte ingevolge het bestemmingsplan en/of bouwplan een carport casu quo parkeerplaats(en) is/zijn geprojecteerd, is koper verplicht deze als zodanig aan te leggen en in stand te houden ten genoegen van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen van deze verplichting schriftelijk ontheffing verlenen.

10. Indien op het verkochte ingevolge het bestemmingsplan en/of bouwplan groen is geprojecteerd, is koper en/of zijn rechtverkrijgenden verplicht het op het overeenkomstige gedeelte aanwezige groen casu quo bomenbestand in stand te houden en te onderhouden ten genoegen van burgemeester en wethouders.

11. Het is koper en/of zijn rechtverkrijgenden verboden op het verkochte detailhandel, in welke vorm dan ook, uit te oefenen, tenzij het verkochte in het geldende bestemmingsplan de uitdrukkelijke bestemming detailhandel heeft. Burgemeester en wethouders kunnen van dit verbod, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, schriftelijk ontheffing verlenen.

12. Het is koper en/of zijn rechtverkrijgenden voorts verboden op het verkochte een benzinepomp, gasoliepomp, dieseloliepomp, gasolinepomp, stookoliepomp, petroleumpomp, mengsmeringspomp, watermantels, luchtmantels, propaangasmantels, alsmede soortgelijke toestellen op te richten, te wijzigen, uit te breiden en in stand te houden anders dan met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Een vergunning ingevolge de Hinderwet geldt ten deze niet als de vereiste toestemming.

13. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden is/zijn verplicht te gedogen, zonder daarvoor vergoeding te kunnen eisen, dat palen, kabels, draden, leidingen, aanduidingsborden en

dergelijke welke bestemd zijn voor openbare nutsdoeleinden, de centrale antenne inrichting daaronder begrepen op, in, aan of boven het verkochte en/of de daarop te stichten opstellen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd op de plaats en de wijze, welke burgemeester en wethouders nodig zullen achten; de gemeente gaat niet eerder tot uitvoering van die werken over dan na overleg met de koper. Indien en voor zover burgemeester en wethouders dit verlangen, is/zijn koper en/of zijn rechtverkrijgenden verplicht mee te werken aan de vestiging van de door burgemeester en wethouders nodig geachte erfdienstbaarheden ten behoeve van de hiervoor bedoelde nutsleidingen cum annexis.

14. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden is/zijn verplicht mee te werken aan vestiging van alle door burgemeester en wethouders nodig of wenselijk geachte erfdienstbaarheden van uitpaden, uitwegen en dergelijke dan wel vestiging van buurwegen ten laste van het verkochte. Voor zover de noodzaak of wenselijkheid van vestiging van deze erfdienstbaarheden en buurwegen rechtstreeks voortvloeit uit de koopovereenkomst of het vigerend bestemmingsplan, blijft voormelde verplichting van koper en/of zijn rechtverkrijgenden ook na de eigendomsoverdracht in stand.

Artikel III.

Vervreemding.

1. Indien het verkochte is bestemd voor andere dan woondoeleinden, is het koper en/of zijn rechtverkrijgenden verboden het verkochte en/of de daarop te stichten casu quo gestichte opstellen anders dan met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders geheel dan wel gedeeltelijk te vervreemden, te bezwaren met enig zakelijk genotsrecht of op enigerlei wijze aan derden in gebruik te geven, hetzij om niet hetzij onder bezwarende titel. Burgemeester en wethouders kunnen aan voormelde toestemming voorwaarden verbinden, waaronder begrepen eisen ten aanzien van de aard en de inrichting van een door gegadigden op het verkochte te vestigen bedrijf.

2.a. Indien het verkochte is bestemd voor woondoeleinden, is het koper en/of zijn rechtverkrijgenden verboden - anders dan met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders - het verkochte en/of de daarop gestichte casu quo te stichten opstellen geheel dan wel gedeeltelijk te vervreemden, te bezwaren met enig zakelijk genotsrecht of op enigerlei wijze aan derden in gebruik te geven, hetzij om niet, hetzij onder bezwarende titel. Burgemeester en wethouders kunnen aan voormelde toestemming voorwaarden verbinden.

b. Voormeld verbod is van kracht te rekenen vanaf de datum van eigendomsoverdracht tot het tijdstip vallende vijf jaar na de datum, waarop de woning, blijkens inschrijving in het bevolkingsregister, voor de eerste maal voor bewoning in gebruik is genomen.

c. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden is/zijn verplicht gedurende voormelde termijn de op het verkochte opgerichte woning zelf te bewonen, behoudens door burgemeester en wethouders te verlenen schriftelijke ontheffing. Burgemeester en wethouders kunnen aan die ontheffing voorwaarden verbinden.

3. Het in de leden 1 en 2 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop krachtens de bepalingen van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering dan wel verkoop ex artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel IV.

Overige bepalingen.

1. Bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte en/of de daarop gestichte of te stichten opstellen, alsmede bij iedere vestiging van zakelijke genotsrechten daarop moet het in artikelen II, III, alsmede dit artikel bepaalde aan iedere rechtsverkrijger worden opgelegd als eigen verplichtingen jegens de gemeente. Koper

en/of zijn rechtverkrijgenden is/zijn gehouden bij de betreffende akte van overdracht of vestiging van een zakelijk genotsrecht de bedingen, vervat in de artikelen II, III, alsmede dit artikel ten behoeve van de gemeente en namens deze aan te nemen. Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing, indien en voor zover burgemeester en wethouders op verzoek van koper en/of zijn rechtverkrijgenden schriftelijk verklaren al dan niet onder het stellen van nadere voorwaarden oplegging van een of meerdere bepalingen als hiervoor bedoeld niet of niet meer nodig te achten.

2.a. Indien koper casu quo een rechtverkrijgende van koper handelt in strijd met het bepaalde sub artikelen II, III, alsmede artikel IV, lid 1, van deze voorwaarden, verbeurt hij ten behoeve van de gemeente een dadelijke opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete, gelijk aan het viervoud van de koopsom van het door de gemeente aan koper verkochte, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist.

b. In afwijking van het sub a bepaalde belooft de boete bij handelingen in strijd met het bepaalde in artikel II, sub 12, een bedrag van tweehonderdvijftigduizend gulden (f 250.000,--).

c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de hiervoor bedoelde boeten te matigen.

d. De hiervoor bedoelde boeten zijn niet verschuldigd indien het verzuim voor volledig herstel vatbaar is - zulks ter uitsluitende beoordeling van burgemeester en wethouders - en koper en/of zijn rechtverkrijgenden het verzuim alsnog binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn en op de door burgemeester en wethouders te bepalen wijze zal/zullen hebben hersteld.

e. Het hiervoor sub a tot en met d bepaalde laat onverlet alle andere bevoegdheden van de gemeente, voortvloeiende uit de Wet, de koopovereenkomst of deze algemene voorwaarden met dien verstande, dat verschuldigde boeten in mindering strekken op verschuldigde schadevergoeding.

f. Onverminderd het hiervoor bepaalde is de gemeente voorts bevoegd zonder rechterlijke machtiging over te gaan tot uitvoering, herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met of in afwijking van deze algemene voorwaarden is nagelaten of verricht, zulks op kosten van de nalatige casu quo de overtreder. De gemeente maakt van deze bevoegdheid geen gebruik dan na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven. Bij het uitoefenen van voormelde bevoegdheid is de gemeente onherroepelijk gemachtigd zonodig het verkochte casu quo de zich daarop bevindende opstallen te betreden en de nodige werken uit te voeren.

g. Onverminderd het hiervoor bepaalde is de gemeente eveneens bevoegd zonder rechterlijke machtiging controle uit te oefenen op de naleving van het bepaalde in artikel II, lid 10 van deze voorwaarden. De gemeente maakt van deze bevoegdheid geen gebruik dan na aankondiging van het controlebezoek bij aangetekend schrijven. Bij het uitoefenen van deze bevoegdheid is de gemeente onherroepelijk gemachtigd het verkochte te betreden en de controle uit te oefenen.

3. In geval meerdere personen gezamenlijk rechthebbende zijn op het verkochte, zijn deze jegens de gemeente hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de koopovereenkomsten deze algemene voorwaarden voortvloeiende verplichtingen."

SLOTBEPALINGEN

Tenslotte verklaren de comparanten sub 1. en 2.:

- dat de comparanten sub 1. en 2. eigenaar zijn van al de hiervoor omschreven appartementsrechten;
- dat het hierbij gesplitste registergoed niet belast is met een recht van hypotheek, en niet met een beslag;
- dat Annex 1 van het modelreglement niet van toepassing is;

- dat de eigenaar instemt met de inschrijving van deze akte of een afschrift of uittreksel daarvan in de daartoe bestemde openbare registers;
- dat voor de onderhavige splitsing wel gemeentelijke vergunning is vereist, zoals hiervoor vermeld;
- dat zij voor de uitvoering van deze akte en alle gevolgen van dien woonplaats kiest ten kantore van de notaris-bewaarder dezer akte.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hebben zich gelegitimeerd met voormelde en daartoe bestemde documenten en voorzover geen legitimatiebewijs is vermeld, hebben de betreffende comparanten zich eerder bij een notariële akte, voor mij, notaris, verleden, gelegitimeerd met een geldig legitimatiebewijs.

Waarvan akte vandaag in minuut is verleden te Veenendaal.

De inhoud van de akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben deze allen verklaard op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de akte de concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om tien uur tien

Was getekend.

VOOR AFSCHRIFT

J.W.P.N. Hermans

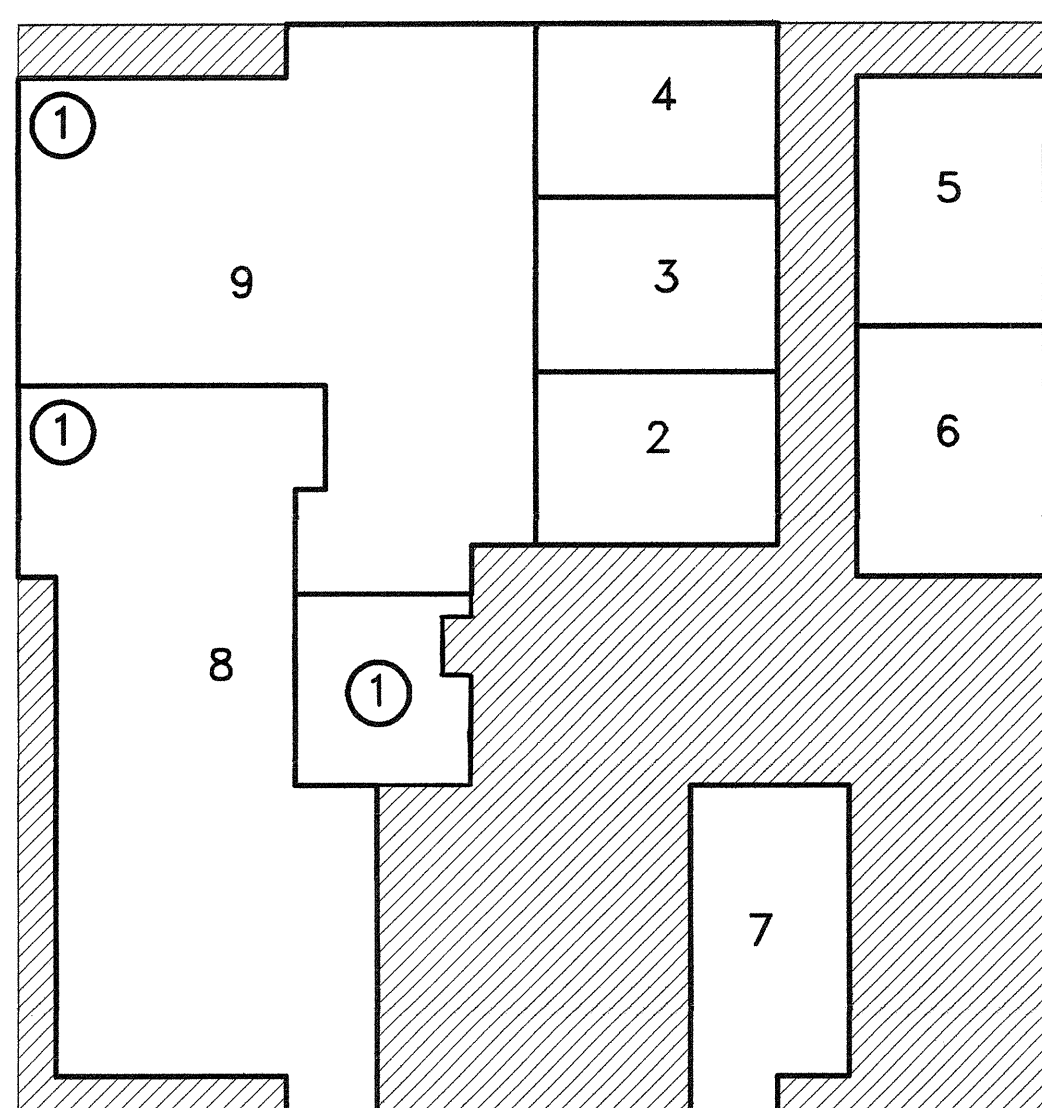
De ondergetekende,
meester Jan-Willem Peter Nicolaas Hermans, notaris te Veenendaal, verklaart dat dit afschrift tezamen met de bijbehorende, van dit afschrift deel uitmakende tekening, welke tekening in bewaring is genomen door na te noemen Dienst voor het Kadaster en de openbare registers met depotnummer 20090325000558, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

J.W.P.N. Hermans

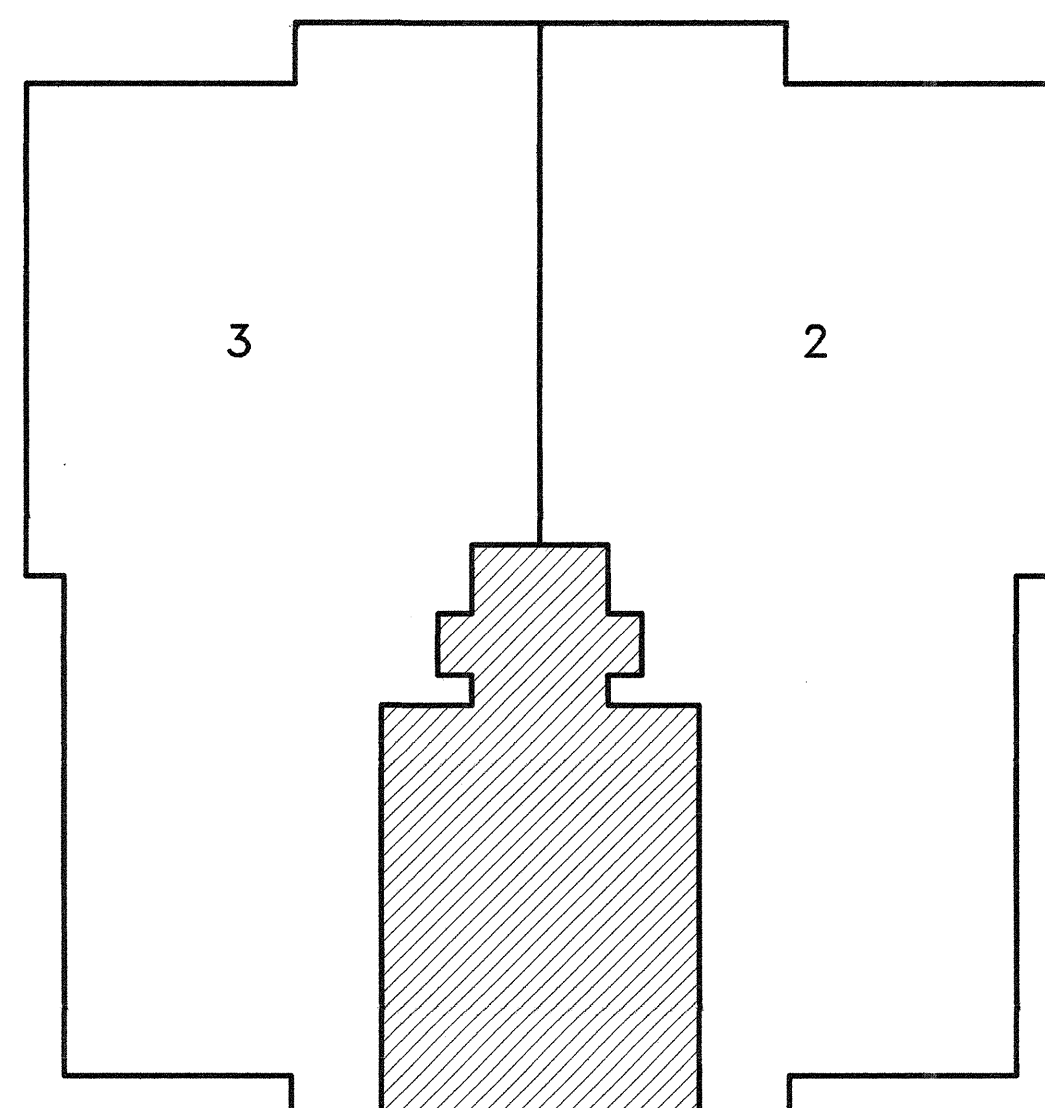
De ondergetekende,
meester Jan-Willem Peter Nicolaas Hermans, notaris te Veenendaal, verklaart dat ten tijde van het verlijden van vorenstaande akte de vereiste onherroepelijke splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet juncto artikel 3.2.1 van de Huisvestingsverordening van de gemeente Veenendaal door het College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Veenendaal is verleend.

J.W.P.N. Hermans

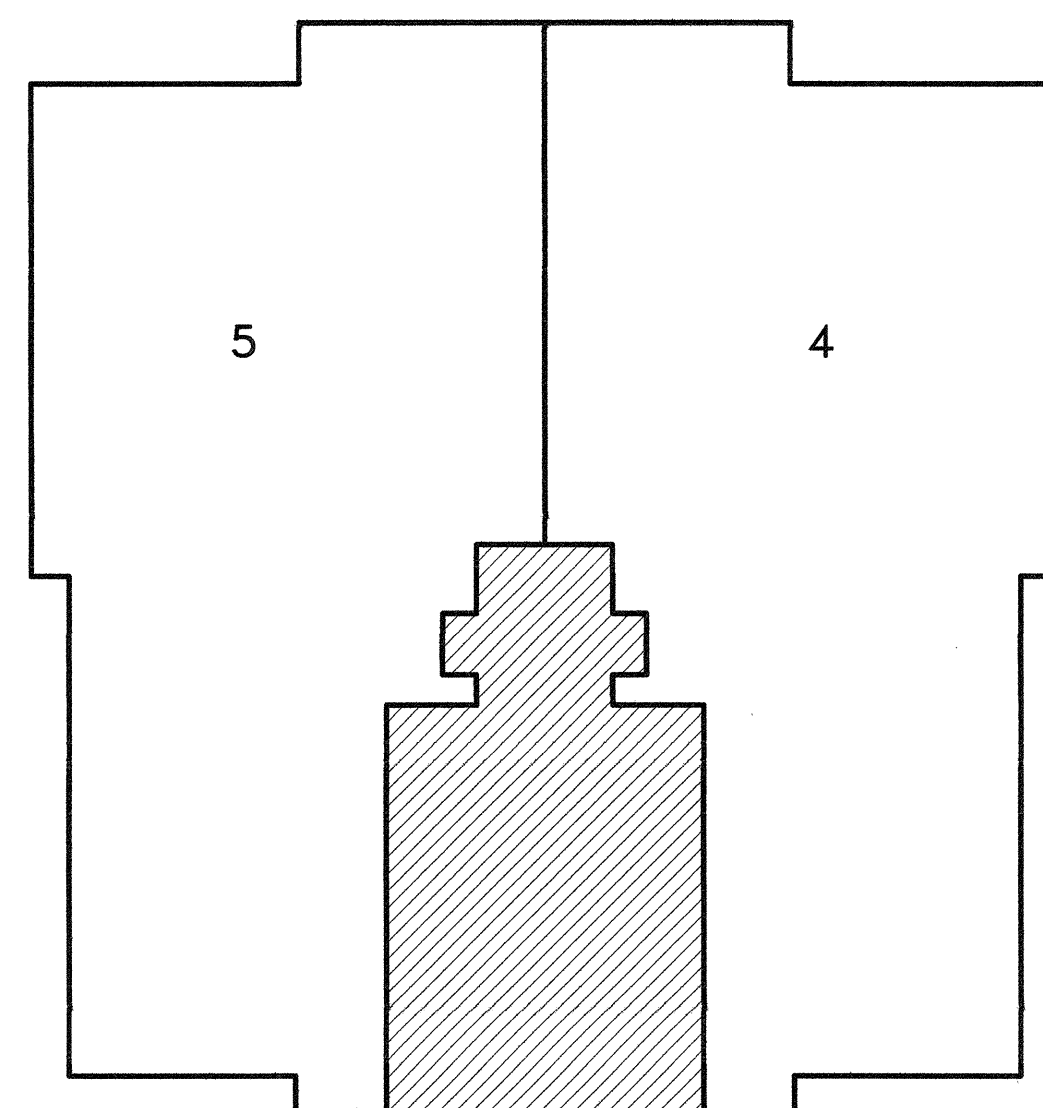
De ondergetekende,
meester Jan-Willem Peter Nicolaas Hermans, notaris te Veenendaal, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



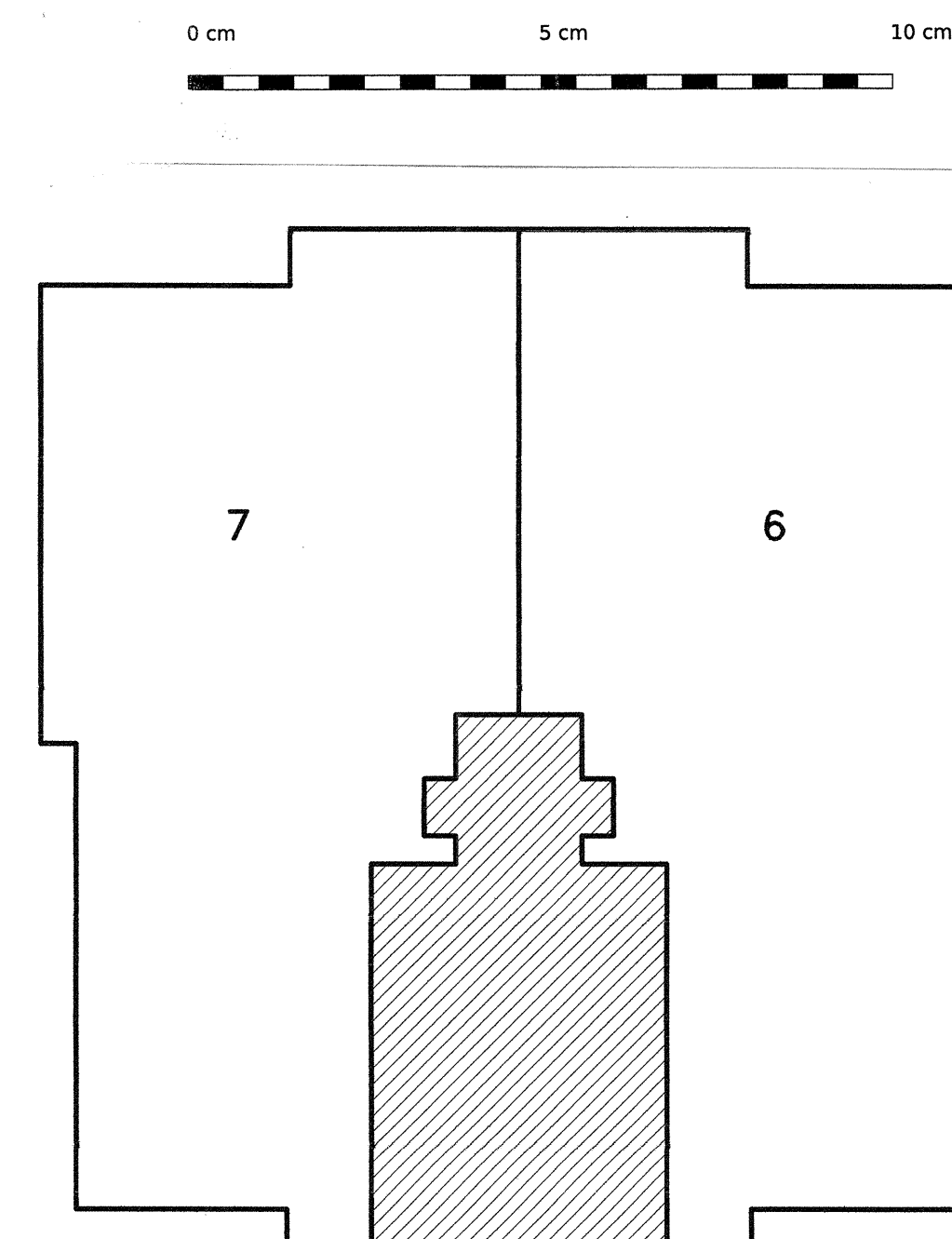
begane grond 1:100



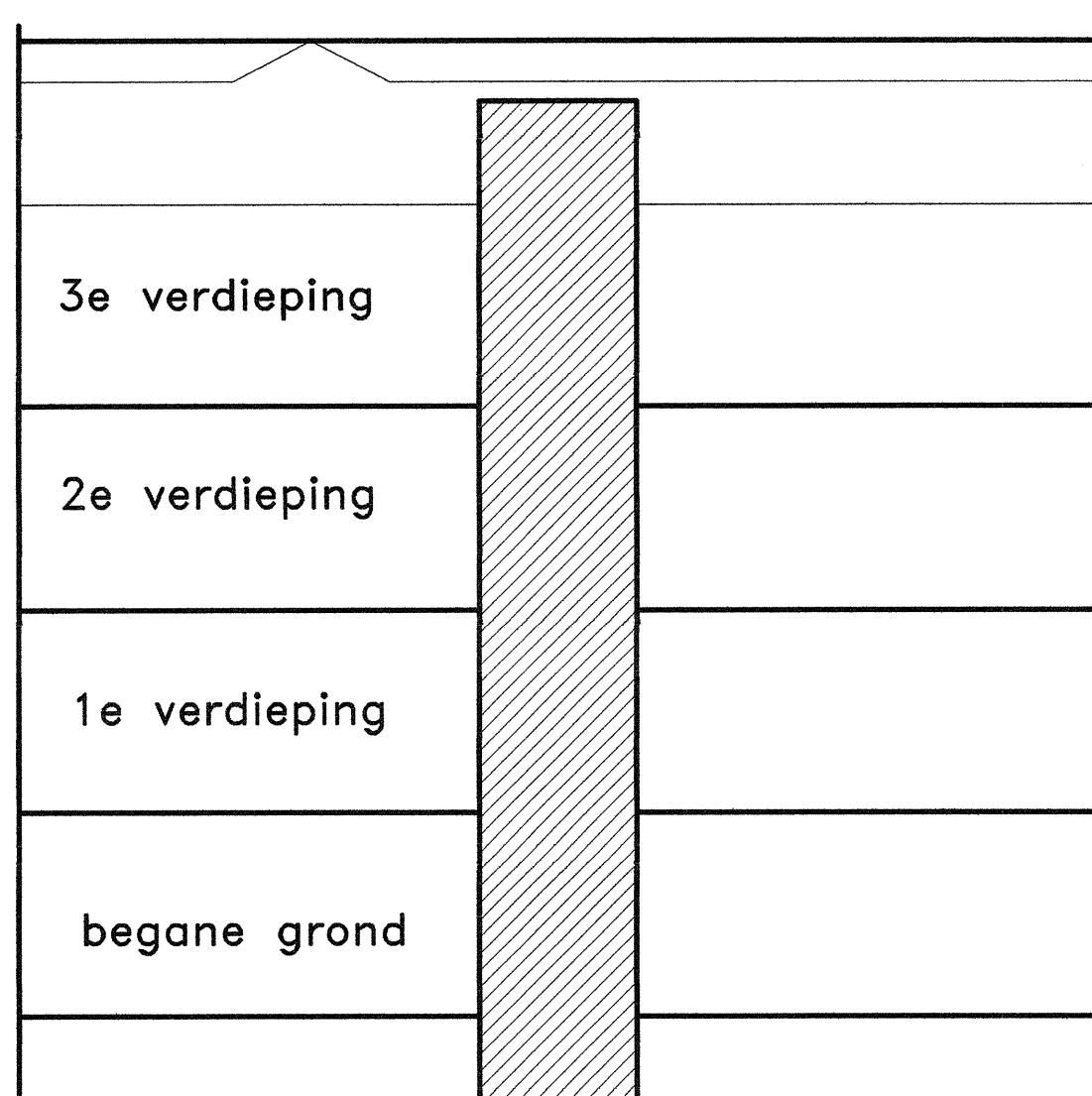
1e verdieping 1:100



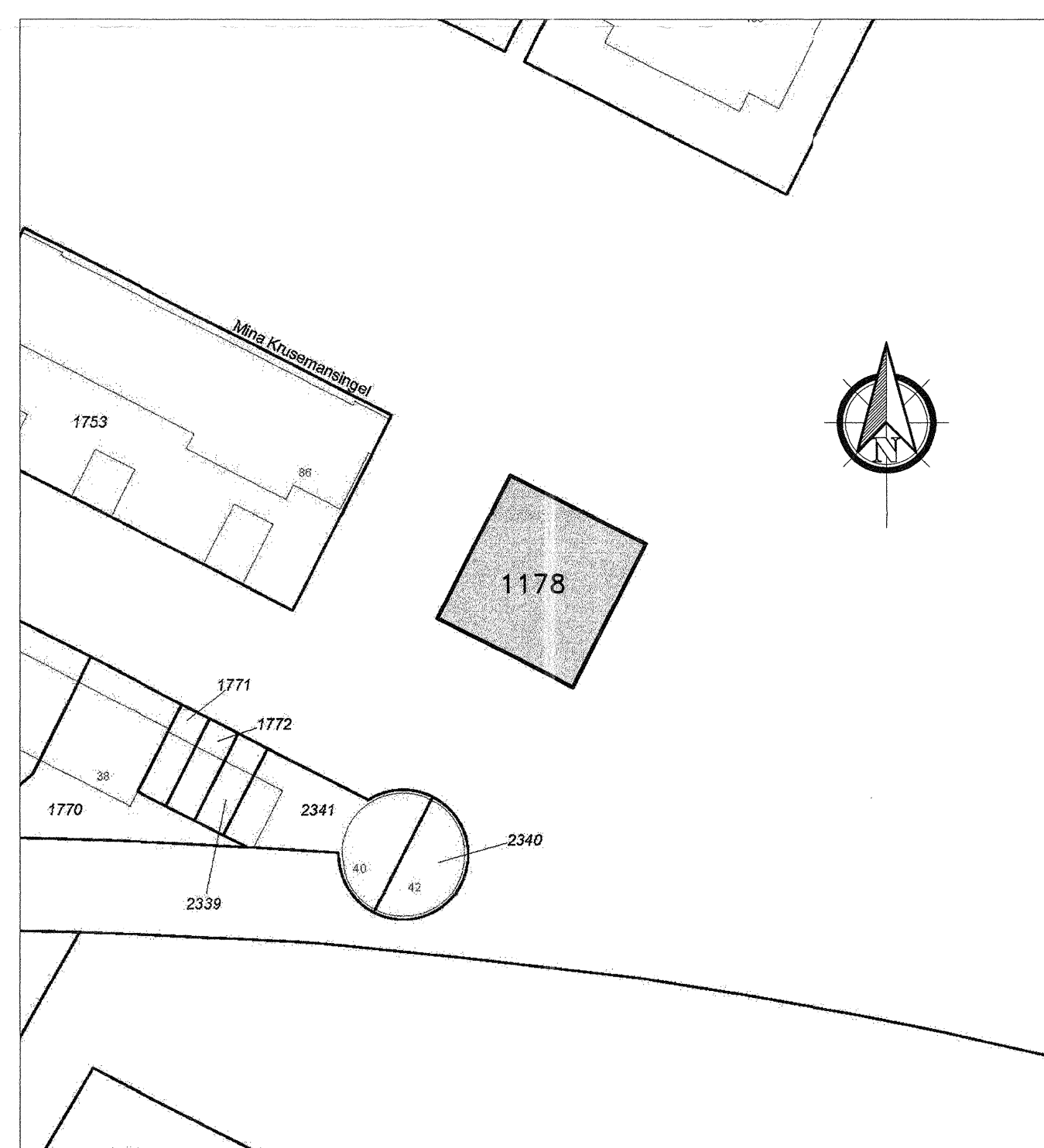
2e verdieping 1:100



3e verdieping 1:100



doorsnede 1:100



Situatie 1:500

Voorgenomen ondersplitsing van het
appartementsrecht kadastraal bekend

GEMEENTE VEENENDAAL
sectie: F nr: 1211A1

Aangevraagd en gewaarmerkt
d.d. 24 maart 2009
De Notaris,



[Handwritten signature]



Bouwburo AGB BV
Panhuis 18 • 3905 AX Veenendaal
Telefoon (0318) 55 03 58
Fax (0318) 51 89 18
Email Bouwburo@GuidoBakker.nl
Internet www.BouwburoAGB.nl

Project Ondersplitsingstekening appartement
aan de Mina Krusemansingel te
Veenendaal

projectleider tekenaar	J. van Dijk JRJ	schaal formaat datum	1:100 / 1:500 A1 11-02-2009	project nr. tekening nr.	2009-011B SP-101
A	D	G	J		
B	E	H	K		
C	F	I	L		

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de ondersplitsing betrokken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Veendendaal F 1211 A

Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20090325000558

d.d.:27-03-2009

de hoofdbewaarder, mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-07-2009 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56919 nummer 41.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer CE3900ABE4ED67732EF31330F452B84C toebehoort aan Hermans Jan-Willem Peter Nicolaas.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20090325000558.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.