

Heden, de september-----
negentienhonderd vierennegentig,-----
verscheen voor mij, meester Johannes Henricus Louis Oude-----
Luttikhuis, ter standplaats Veenendaal:-----
de heer meester Paul Michel Roland Fechner, kandidaat-notaris,-----
wonende te 3583 CZ Utrecht, Hobbemastraat 38, geboren te-----
Nijmegen op twintig september negentienhonderd zevenenvijftig,-----
paspoort-nummer H244020, gehuwd,-----
te dezer zake handelend als schriftelijk gevolmachtigde van-----
de heer Johannes Cornelis Nicolaas Hardeman, financieel-----
directeur, wonende te 3906 WV Veenendaal, Camphuysenstraat 5,-----
geboren te Veenendaal op éénendertig juli negentienhonderd-----
drieënzestig, rijbewijsnummer 0035974495, gehuwd,-----
te dezer zake handelend als directeur van de te Veenendaal ge-----
vestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:-----
ONTWIKKELINGS MAATSCHAPPIJ VAN ELST B.V.-----
kantoorhoudende te 3905 PD Veenendaal, Vendelier 73,-----
welke vennootschap is ingeschreven in het Handelsregister bij-----
de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Utrecht onder nummer-----
56020,-----
en deze vennootschap overeenkomstig haar statuten rechts-----
geldig vertegenwoordigende,-----
en deze vennootschap hierna te noemen als: "de vennootschap".-----
Van gemelde volmacht blijkt uit één onderhandse akte welke is-----
gehecht aan een akte van depot, verleden op tien mei-----
negentienhonderd vierennegentig voor mij, notaris, waarvan-----
de minuut onder mijn berusting is.-----

VOORAF.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:-----
- dat de vennootschap eigenaresse is van een perceel grond te-----
Veenendaal gelegen in het Petenbos en deel uitmakende van het-----
plaatselijke project: "Stad in de Stad",-----
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1176,-----
groot één are vierennegentig centiare (1.94 are);-----
- dat Ontwikkelings Maatschappij Van Elst B.V. een begin heeft-----
gemaakt met het realiseren van een appartementengebouw-----
waarin zijn gepland zes flatwoningen met zes aparte bergingen-----
alsmede een aparte ruimte op de begane grond welke nog nader-----
bestemd moet worden;-----
- dat de straatnaam van de locatie waar het appartementengebouw-----
is gelegen door de Raad van de Gemeente Veenendaal is vastge-----
steld op Mina Krusemansingel;-----
- dat de huisnummering van het appartementengebouw is-----
vastgesteld op 88 tot en met 102 (even);-----
- dat namens de vennootschap is besloten over te gaan tot split-----
sing van de eigendom van voormelde grond met opstal in-----
appartementenrechten als bedoeld in artikel 5:106 casu quo-----

5:107 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een-----
reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d juncto 5:112 van-----
voormeld wetboek;-----

- dat voormeld in aanbouw zijnd complex is vastgelegd op een-----
tekening, aangevende de begrenzing van het gebouw en de-----
grond die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden-----
gebruikt door middel van de arabische cijfers één tot en met-----
zeven (1 tot en met 7), welke tekening aan deze akte is-----
gehecht na te zijn goedgekeurd door de hypotheekbewaarder-----
te Utrecht op september negentienhonderd-----
vierennegentig en op welke tekening door de hypotheek-----
bewaarder is verklaard dat voor het in de splitsing te-----
betrekken registergoed de complexaanduiding is: A.-----

TITEL VAN AANKOMST.

Het hiervoor genoemde registergoed is door de vennootschap met-----
meer in eigendom verkregen door inschrijving van een afschrift-----
bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te-----
Utrecht op zes september negentienhonderd vierennegentig-----
in deel 8161 nummer 38 van een akte van levering, houdende-----
kwijting voor de betaling van de koopsom - verleden op twee-----
september daaraanvoorafgaand voor mij, notaris.-----

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

Thans overgaande tot splitsing verklaarde de comparant, hande-----
lend als gemeld, dat in voormeld complex de navolgende zeven-----
(7) appartementsrechten ontstaan:-----

1. 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-----

A 1,-----

uitmakende het één honderd twintig/één duizend één honderd-----
zesenveertig (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 flatwoning op de eerste verdieping met loggia-----
en berging op de begane grond,-----
plaatselijk bekend te Veenendaal, Mina Krusemansingel 94-----
(bouwnummer 202),-----
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer-----

A 2,-----

uitmakende het één honderd negenenzeestig/één duizend één-----
honderd zesenvieertig (169/1146) 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;-----
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend-----
gebruik van de flatwoning op de eerste verdieping met loggia
en berging op de begane grond,-----
plaatselijk bekend te Veenendaal, Mina Krusemansingel 92,---
(bouwnummer 203),-----
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer-----
A 3,-----
uitmakende het één honderd negenenzestig/één duizend één---
honderd zesenvierzig (169/1146) 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;-----
4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend-----
gebruik van de flatwoning op de tweede verdieping met loggia
en berging op de begane grond,-----
plaatselijk bekend te Veenendaal, Mina Krusemansingel 98---
(bouwnummer 204),-----
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer-----
A 4,-----
uitmakende het één honderd éénenzeventig/één duizend één---
honderd zesenvierzig (171/1146) 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;-----
5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend-----
gebruik van de flatwoning op de tweede verdieping met loggia
en berging op de begane grond,-----
plaatselijk bekend te Veenendaal, Mina Krusemansingel 96---
(bouwnummer 205),-----
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer-----
A 5,-----
uitmakende het één honderd éénenzeventig/één duizend één---
honderd zesenvierzig (171/1146) 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;-----
6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend-----
gebruik van de flatwoning op de derde verdieping met loggia-
en berging op de begane grond,-----
plaatselijk bekend te Veenendaal, Mina Krusemansingel 102---
(bouwnummer 206),-----
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer-----
A 6,-----
uitmakende het één honderd drieënzeventig/één duizend één---

- honderd zesenvierzig (173/1146) 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;-----
7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend-----
gebruik van de flatwoning op de derde verdieping met loggia-
en berging op de begane grond,-----
plaatselijk bekend te Veenendaal, Mina Krusemansingel 100---
(bouwnummer 207),-----
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer-----
A 7,-----
uitmakende het één honderd drieënzeventig/één duizend één---
honderd zesenvierzig (173/1146) 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.-----
- De comparant, handelend als gemeld, verklaarde voorts overeen-
komstig 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 tweeën-
negentig 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 splitsing;-----
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de-----
splitsing is/zijn betrokken;-----
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartements-----
recht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van-----
het Burgerlijk Wetboek;-----
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van-----
het gebouw alsmede de daarbij behorende grond 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-----
 het gebouw en de daarbij behorende grond 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".-----
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.-----
 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 verplichtin-
 gen 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 ei-
 genaars 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 kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een---
 appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet-----
 afzonderlijk worden aangeslagen;-----
 i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van-
 de gezamenlijke eigenaars als zodanig.-----
 In afwijking van het anders bepaalde in deze splitsing worden--
 de kosten van de hierna sub 1 en 2 te vermelden onderwerpen---
 gedragen door:-----
 -- de appartementsrechten A-2 tot en met A-7, tezamen en voor-
 gelijke delen:-----
 1. het gehele onderhoud van de entree's, de hal, de gang, de---
 lift (met inbegrip van alle serviceabonnementen, keuringen,--
 afschrijvingen, (electrische) bekabeling en dergelijke) en het-
 trappenhuis;-----
 2. de kosten van stroomverbruik in (van) de gemeenschappelijke-
 ruimten als entree's, de hal, de gang, het trappenhuis, de lift
 en de gehele liftinstallatie, alsmede de vervanging van lampen-
 in deze gemeenschappelijke ruimten, het onderhoud van alle---
 daartoe benodigde stroompunten en leidingen, alsmede alle---
 overige technische installaties die voor gezamenlijk gebruik---
 zijn aangelegd;-----
 -- de appartementsrechten A-1 tot en met A-7, tezamen en voor-
 gelijke delen:-----
 3. het gehele onderhoud van de buiten het gebouw op de begane-
 grond liggende gemeenschappelijke ruimten.-----
D. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE-----
STORTEN BIJDRAGEN.-----
Artikel 4.-----
 1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalender--

jaar, 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 naartijdsduur 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 voorschotbijdragen 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 naartijdsduur 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.

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 gulden (f.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 ongeslagen 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. 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 voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag 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 schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.-----

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clause bevatten:-----

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uitdeze 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 schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaars geschieden aan de ondergetekenden.-----

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van twee duizendvijf honderd gulden (f.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 gekwet.-----

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze 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 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur 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 alarminstallaties 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.-----

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.-----

Afwijking:-----
 Het is is het de eigenaar(s) casu quo gebruiker(s) van appartementsrecht A-1 alleen toegestaan gebruik te maken van de algemene ruimten op de begane grond, zodat het gebruik van de overige algemene ruimten ontzegd is.-----
 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 PRIVÉ 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. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de volgende bestemming: voor wat betreft de privé gedeelten behorende tot het appartementsrecht A-1 tot woning en/of bedrijfsruimte en/of winkel-----

ruimte en de appartementsrechten A-2 tot en met A-7 ieder als--
woning met aparte berging op de begane grond met aanhorig-----
heden.-----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoor--
loofd met toestemming van de vergadering.-----

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.-----

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zoda--
nige 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 afwerklagen 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 ontstoppen 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.-----

Indien en voor zover wel een zodanige verzekering-----
bestaat, draagt het bestuur 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.-----

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 gemeen-----
 schappelijke 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, waar-----
 door het uitzicht van de andere eigenaars of gebrui-
 kers 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 derge-
 lijke in de tuin te plaatsen.-----

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoor-
 loofd 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.-----

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 ge-
 nomen 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 aangete-
 kende brief door het bestuur aan de gebruiker is mede-
 gedeeld, 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 privé gedeelte 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 onzegd.

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 onzegd worden.

I. ONTZECCING 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 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 tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangekende 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 ondereigenaar 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.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT.

Artikel 28.

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, 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 eigendoms-overgang 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 Appartementengebouw HOEKTOREN II; de vereniging heeft haar zetel te Veenendaal.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

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 gedeponiseerd 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 beleg-
 ging 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.-----

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 besloten-
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Schoeman Vastgoed-
 Beheer B.V., gevestigd te Veenendaal en kantoorhoudende aldaar
 Vendelier 61, postcode 3905 PD.-----

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 als
 mede 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 uit te brengen stemmen bedraagt zeven (7);
 iedere appartementseigenaar kan derhalve één stem uitbrengen.-----

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 onderge-
 splitste 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 apparte-
 mentsrecht 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, anders dan in geval van onder-
 splitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stem
 recht 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 gereede hunner
 bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen
 als vertegenwoordiger.-----

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 lid.-----

Artikel 37.

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte 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 volstreekte 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, 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. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 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 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien (10) procent 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.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

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 buitenverfwerk 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 redelijker wijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze schade hem door de vereniging vergoed.

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen 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 uit brengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

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, voor zover 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.

Artikel 40.

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, ten zij hier van een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt 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. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. 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 32.

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.

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. 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 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;

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 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 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.

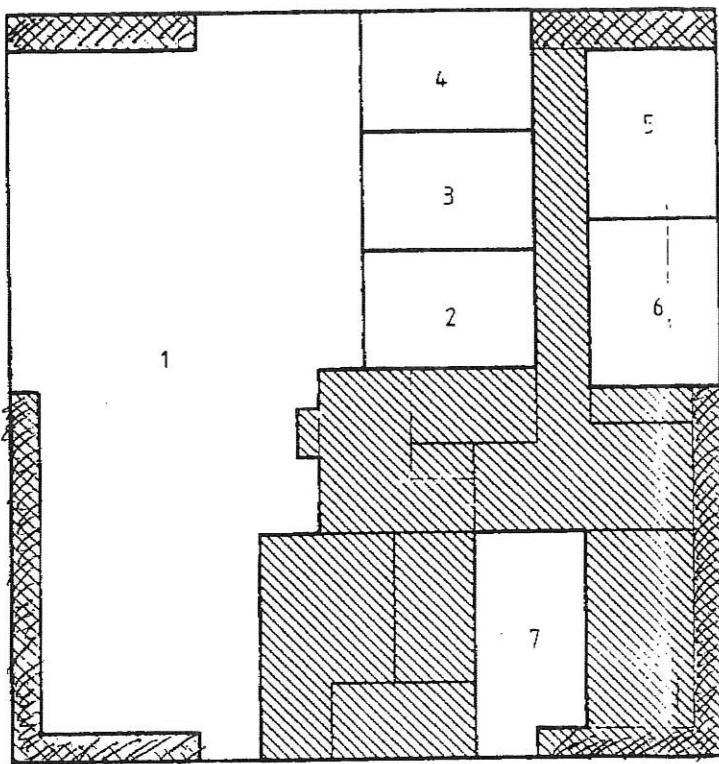
De comparant is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is door mij, notaris, aan de hand van voormeld en daartoe bestemd document vastgesteld.

Waarvan akte in minuut is verleden te Veenendaal op de datum in het het hoofd dezer akte vermeld.

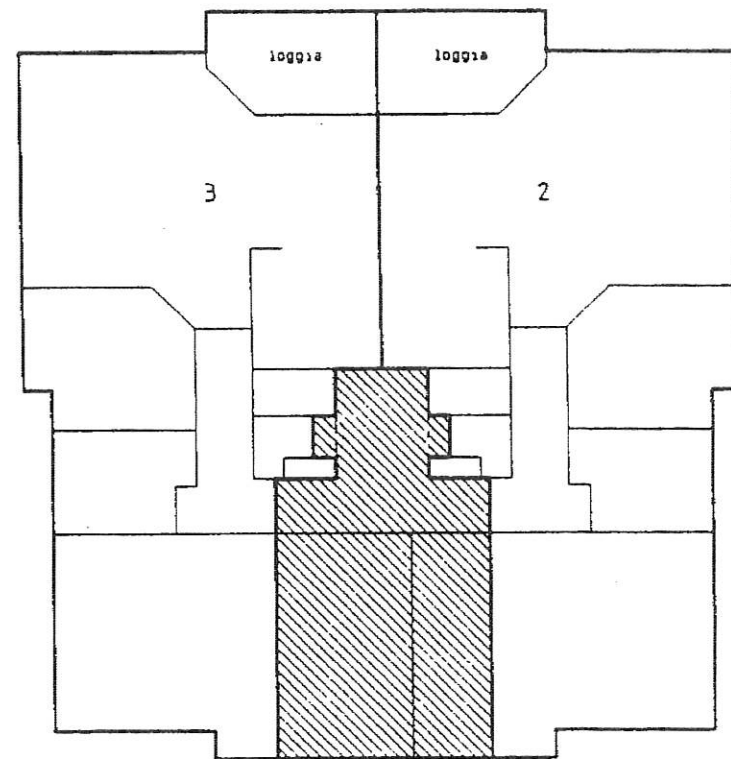
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, hebben deze verklaard van de inhoud van

deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om zestien uur twintig. P.M.R. Fechner, J. Oude Luttikhuis.

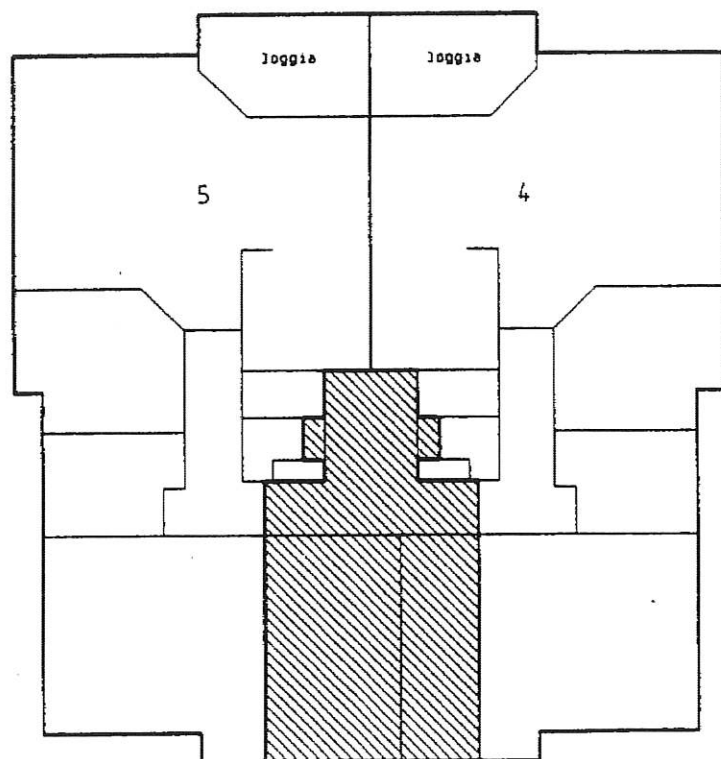
VOOR AFSCHRIFT



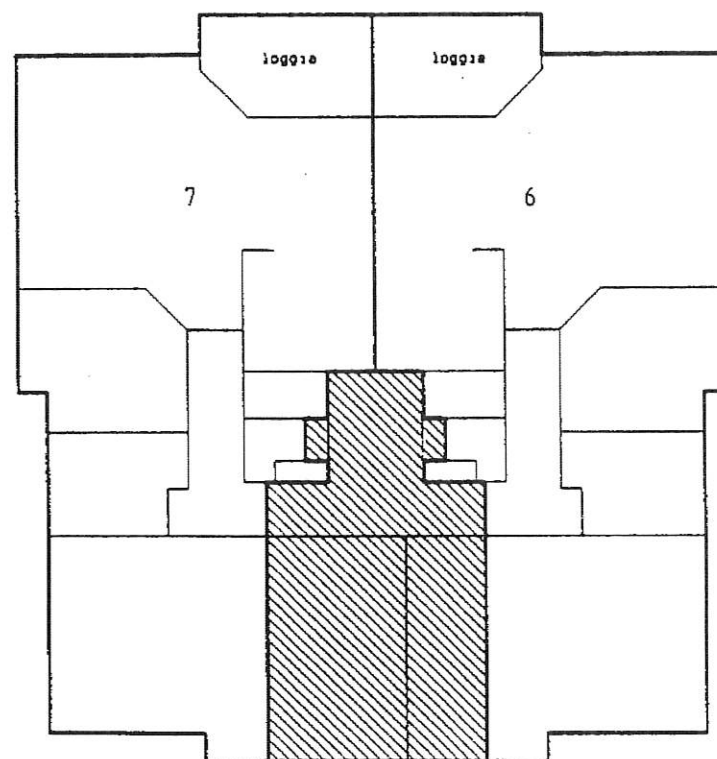
begane grond schaal 1:100



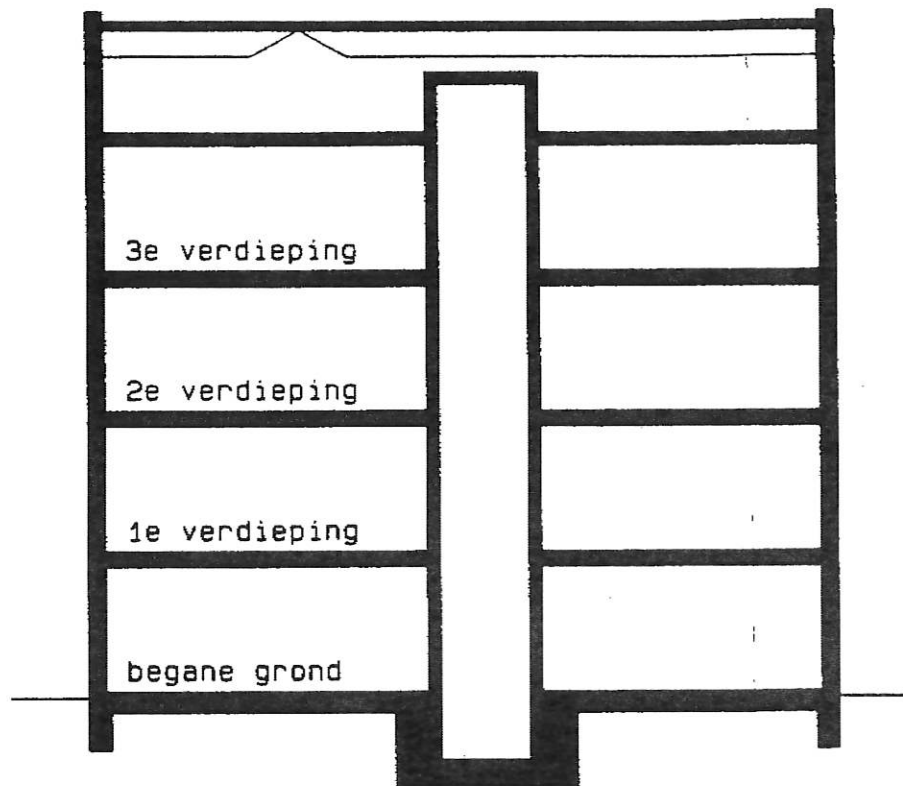
1e verdieping schaal 1:100



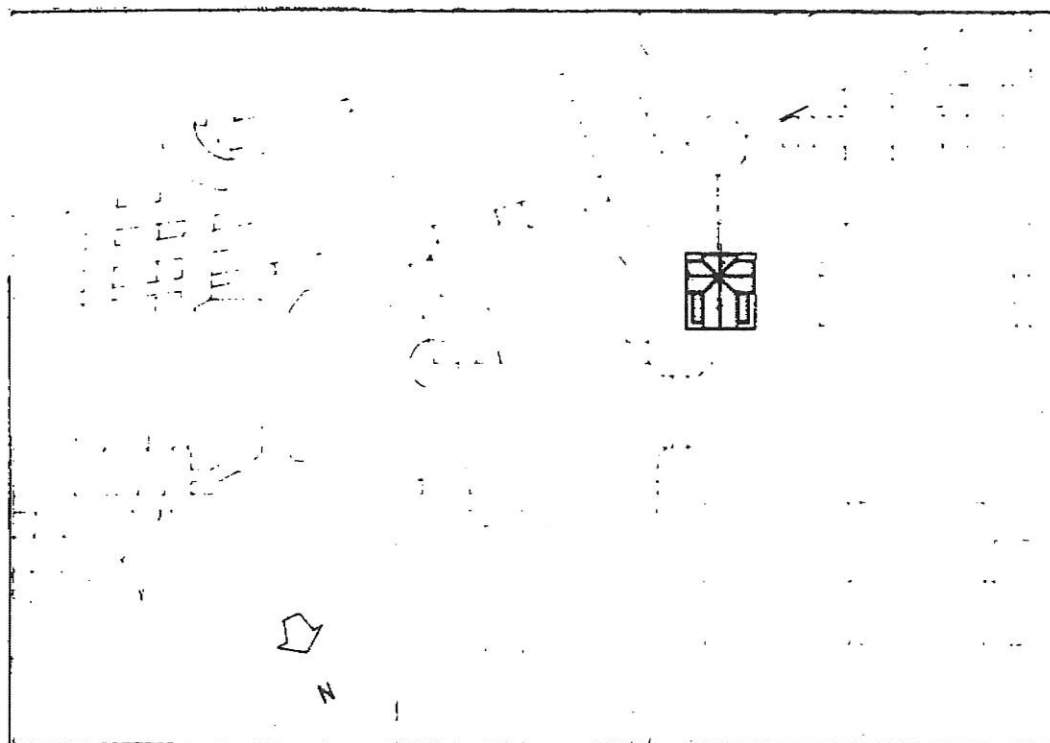
2e verdieping schaal 1:100



3e verdieping schaal 1:100

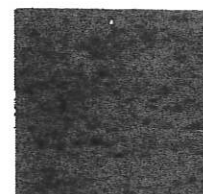


doorsnede schaal 1: 100



situatie 1:1000

voorgenomen
van het kad
GEMEENTE VE
sectie: F n
Aangevraagd
d.d. 14-09-94
De Notaris.

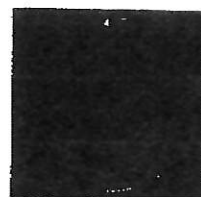


Landgoed 1
3905 PE Veendam
Telefoon 06385-19001

voorgenomen splitsing in appartementsrechten
 van het kadastrale perceel
 GEMEENTE VEENENDAAL
 sectie: F nr: 1176
 Aangevraagd en gewaarmerkt
 d.d. 14-09-94
 De Notaris,



gemeenschappelijk



Landjuweel 1
 3005 PE Veenendaal
 Telefoon 06385-19006

ARCHITEKTENGROEP VAN DEN DIKENBERG BNA

Werk: STAD IN DE STAD PLAN PETENBOS 10v ONTWIKKELINGSMIJ. VAN ELST BV		Getekend: J. van den Dikkenberg	
		Schaal: 1:100	
		Datum: 17-3-1994	
Onderdeel: SPLITSINGSTEKENING		Gewijzigd:	C
		A 30-3-94	D
		B 15-6-94	E
Proj. architect: J. van den Dikkenberg	Werk:	Blad 17	
Proj. ierder: H. Brands	9230		