



LM/62979

## AKTE VAN SPLITSING

Vandaag, tweeëntwintig juli -----  
tweeduizend negen, -----  
verschijnt voor mij, meester Jan-Willem Peter Nicolaas Hermans, notaris te Veenendaal:  
mevrouw meester Lucia Theodora Adriana Meijer, werkzaam ten kantore van mij, ---  
notaris, te 3901 EG Veenendaal, Kerkewijk 20, geboren te Nijmegen op twintig maart  
negentienhonderd zevenenzeventig, -----  
te dezer zake handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----  
de heer Petrus Adrianus de Vrije, wonende te 3903 LB Veenendaal, -----  
Middelbuurtseweg 25, geboren te Vlaardingen op twintig juli negentienhonderd -----  
eenenvijftig (legitimatie: Rijbewijs nummer 3310631425), thans ongehuwd en niet ---  
geregistreerd als partner, -----  
te dezer zake handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Veenendaal -  
gevestigde stichting: -----

### Patrimonium woonstichting

kantoorhoudende te 3901 MJ Veenendaal, Boompjesgoed 20, ingeschreven in het --  
Handelsregister onder dossiernummer 30039668 en als zodanig deze stichting -----  
overeenkomstig haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende, -----

Patrimonium woonstichting hierna genoemd: eigenaar en/of Patrimonium. -----

### VOLMACHT

Van het bestaan van de volmacht aan de comparante sub 1. blijkt uit onderhandse akte -  
van volmacht, welke is gehecht aan een akte van depot op twintig maart tweeduizend ---  
negen ten overstaan van meester J.W.P.N. Hermans, notaris te Veenendaal, verleden, --  
welke akte in minuut onder zijn berusting is. -----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vooraf als volgt: -----

### A. INLEIDING

1. Patrimonium is eigenaar van: -----  
het flatgebouw bestaande uit woningen en bergingen op de begane grond en ---  
woningen op de eerste en tweede etage, met tuin en overige aan- en -----  
toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW Veenendaal, Hortensia 2 tot en met  
24, -----  
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte --  
van drie are en zestig centiare (3.60 are), -----  
hierna te noemen: het "registergoed". -----
2. Patrimonium's Bouwvereniging verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij  
behorende grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en  
de openbare registers te Utrecht op zestien december negentienhonderd -----  
drieëntachtig in register 4, deel 4748, nummer 20, van een afschrift van een akte van  
levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en afstand van -----  
ontbindingsrechten, op veertien december daarvoor verleden voor J. Hage, destijds  
notaris te Veenendaal. -----  
Vervolgens is bij akte verleden op acht september negentienhonderd -----  
negenennegentig voor een plaatsvervanger van meester J.H.L. Oude Luttikhuis, ----  
notaris te Veenendaal, houdende omzetting vereniging in stichting onder meer de ---  
naam Patrimonium's Bouwvereniging gewijzigd in Patrimonium woonstichting. -----



2

**B. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.**

**SPLITSINGSTEKENING**

Het registergoed bestaat uit woonruimten en bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage;

De eigenaar heeft besloten over te gaan tot splitsing van de eigendom van voormelde grond met opstal in twaalf (12) appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 en verder van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van voormeld wetboek;

Voormeld appartementengebouw is vastgelegd op de splitsingstekening, aangevende de begrenzing van de gebouwen en de grond die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt door middel van de arabische cijfers één (1) tot en met twaalf (12), welke tekening aan deze akte is gehecht na te zijn goedgekeurd door de hypotheekbewaarder op één mei tweeduizend negen en op welke tekening door de hypotheekbewaarder is verklaard dat voor de in de splitsing te betrekken onroerende zaken de complexaanduiding is: **3961-A**. De hypotheekbewaarder heeft aan de tekening depotnummer 20090428000582 toegekend.

**C. SPLITSINGSVERGUNNING**

Het college van Burgemeester en Wethouder van de gemeente Veenendaal heeft blijkens het aan deze akte gehechte schrijven de dato zevenentwintig mei tweeduizend negen, toestemming gegeven tot deze voorgenomen splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 33 en volgende van de Huisvestingswet - juncto artikel 3.2.1. en volgende van de Huisvestingsverordening van de gemeente Veenendaal;

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

**D. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het gebouw en het daarbij behorende terrein zullen worden gesplitst in de volgende twaalf (12) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot woning bestemde ruimte op de begane grond van het na te melden flatgebouw, met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 2**, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A1, uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare (3.60 are),
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot woning bestemde ruimte op de begane grond van het na te melden flatgebouw, met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 4**, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A2, uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en





- bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met  
tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----  
Veenendaal, Hortensia 2, -----  
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -  
Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -  
(3.60 are), -----
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot -----  
woning bestemde ruimte op de begane grond van het na te melden flatgebouw,  
met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, -----  
plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 6**, -----  
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A3, -----  
uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van -  
de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en -----  
bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met  
tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----  
Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, -----  
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -  
Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -  
(3.60 are), -----
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot -----  
woning bestemde ruimte op de begane grond van het na te melden flatgebouw,  
met bijbehorende berging en tuin op de begane grond, -----  
plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 8**, -----  
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A4, -----  
uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van -  
de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en -----  
bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met  
tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----  
Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, -----  
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -  
Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -  
(3.60 are), -----
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot -----  
woning bestemde ruimte op de eerste etage van het na te melden flatgebouw, --  
met bijbehorende berging op de begane grond, -----  
plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 10**, -----  
kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A5, -----  
uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van -  
de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en -----  
bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met  
tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----  
Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, -----  
ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -  
Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -  
(3.60 are), -----
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot -----  
woning bestemde ruimte op de eerste etage van het na te melden flatgebouw, --  
met bijbehorende berging op de begane grond, -----  
plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 12**, -----



9

- kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A6, -----  
 uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van -  
 de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en ----  
 bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met  
 tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----  
 Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, -----  
 ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -  
 Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -  
 (3.60 are), -----
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot -----  
 woning bestemde ruimte op de eerste etage van het na te melden flatgebouw, --  
 met bijbehorende berging op de begane grond, -----  
 plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 14,** -----  
 kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A7, -----  
 uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van -  
 de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en ----  
 bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met  
 tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----  
 Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, -----  
 ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -  
 Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -  
 (3.60 are), -----
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot -----  
 woning bestemde ruimte op de eerste etage van het na te melden flatgebouw, --  
 met bijbehorende berging op de begane grond, -----  
 plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 16,** -----  
 kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A8, -----  
 uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van -  
 de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en ----  
 bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met  
 tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----  
 Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, -----  
 ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -  
 Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -  
 (3.60 are), -----
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot -----  
 woning bestemde ruimte op de tweede etage van het na te melden flatgebouw,  
 met bijbehorende berging op de begane grond, -----  
 plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 18,** -----  
 kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A9, -----  
 uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van -  
 de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en ----  
 bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met  
 tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----  
 Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, -----  
 ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -  
 Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -  
 (3.60 are), -----
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot -----





woning bestemde ruimte op de tweede etage van het na te melden flatgebouw, met bijbehorende berging op de begane grond, -----

plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 20**, -----

kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A10, -----

uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van -----

de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en -----

bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met

tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----

Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, -----

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -

Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -

(3.60 are), -----

11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot -----

woning bestemde ruimte op de tweede etage van het na te melden flatgebouw,

met bijbehorende berging op de begane grond, -----

plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 22**, -----

kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A11, -----

uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van -----

de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en -----

bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met

tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----

Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, -----

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -

Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -

(3.60 are), -----

12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tot -----

woning bestemde ruimte op de tweede etage van het na te melden flatgebouw,

met bijbehorende berging op de begane grond, -----

plaatselijk bekend **3904 LW Veenendaal, Hortensia 24**, -----

kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie C nummer 3961-A12, -----

uitmakende het één/twaalfde (1/12) onverdeelde aandeel in de eigendom van -----

de gemeenschap, bestaande uit het flatgebouw bestaande uit woningen en -----

bergingen op de begane grond en woningen op de eerste en tweede etage, met

tuin en overige aan- en toebehoren, staande en gelegen te 3904 LW -----

Veenendaal, Hortensia 2 tot en met 24, -----

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente -

Veenendaal, sectie C nummer 2787, ter grootte van drie are en zestig centiare -

(3.60 are); -----

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle in eigendom zullen --

toebehoren aan de eigenaar. -----

**E. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN --**

**OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS** -----

Over te gaan tot voormelde splitsing in appartementsrechten, deze op de wijze als --

hiervoor vermeld tot stand te brengen, een vereniging van eigenaars op te richten en

een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk -

Wetboek als volgt: -----

**A. Definities en algemene bepalingen** -----

**Artikel 1** -----

In het reglement wordt verstaan onder: -----



- 6
- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
  - b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
  - c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
  - d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
  - e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
  - f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
  - g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
  - h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
  - i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
  - k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
  - l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
  - m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
  - n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
  - o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
  - p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
  - q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
  - r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
  - t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
  - u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
  - v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
  - w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid





9

- onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing; -----
  - y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid - onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
  - z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering. -----

#### Artikel 2 -----

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van ----- redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker --- dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die - op hem betrekking hebben, na te leven. -----
2. a. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan (zoals ----- bordeel, sexclub, sexbioscoop, sexautomatenhal, sexwinkel). Voorts is het niet toegestaan een privé-gedeelte of een gedeelte daarvan te gebruiken of in gebruik af te staan als instellingen casu quo bedrijven waar gebruik van soft- en/of harddrugs onder welke benaming dan ook is toegestaan casu -- quo wordt toegelaten en/of een inrichting als bedoeld in de Drank- en ----- Horecawet. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van --- hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.-----
- b. Het is de eigenaren of gebruikers algemeen toegestaan om als huisdieren aangemerkte dieren in het gebouw te houden en te verzorgen, voor zover - hierdoor geen onredelijke en bovenmatige overlast voor de overige ----- eigenaren/gebruikers wordt veroorzaakt. -----
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor ----- schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en ----- gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen - van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming - van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn --- personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven. -----

#### Artikel 3 -----

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

#### Artikel 4 -----

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

#### Artikel 5 -----



8

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

#### Artikel 6

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

#### Artikel 7

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

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

#### Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het aandeel als hiervoor in de splitsing omschreven, overeenkomstig de in deze akte vermelde grondslag.-----
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de --- baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde ----- breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. -----
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de ----- verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de ----- grondeigenaar daarover werd overeengekomen. -----
4. **Undersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan.** -----
5. **De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van ----- de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde ----- gedeelten, blijkens een berekening, opgemaakt door Patrimonium ----- woonstichting, die aan deze akte wordt gehecht. -----**
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten - die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan -----

#### Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel ----- 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:-----
  - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de ---- gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het - behoud daarvan; -----
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, ----- vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de -- gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een -----





9

rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a; -

- c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als ----- zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als - eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, ----- onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; -----
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het ----- reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de ----- vergadering is besloten; -----
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
  - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, - waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de ----- brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten ----- betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de ----- kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet ----- afzonderlijk worden aangeslagen; -----
  - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke ----- eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die ----- voortvloeien uit besluiten van de vergadering. -----
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en ----- andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als ----- zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41. -----

#### Artikel 10-----

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn ----- voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van - niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere ----- bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met ----- overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan - wel na opheffing van de splitsing. -----
  2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn ----- opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit ----- meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren - dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien. -----
  3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de ----- vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het ----- reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd. -----
  4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. -----
- D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen-----



10

Artikel 11-----

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een ---- begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:-----
  - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid; -----
  - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid; -----
  - c. toevoegingen aan het reservefonds; en -----
  - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. -----
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de ---- begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van ----- voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van ---- iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is ---- bepaald in artikel 8 tweede lid. -----
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de --- verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. --- Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is ----- vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen ---- voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering --- krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een ----- overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één -- maand te worden aangezuiverd. -----

Artikel 12-----

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds -- blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als - bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de -- baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid. -----
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de ----- jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ----- ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van --- commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de ----- vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie ---- bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. -----
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve - bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in -- artikel 8 tweede lid. -----
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze -- voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de --- eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de ----- definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het - tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, -----





tenzij de vergadering anders besluit. -----

#### Artikel 13-----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de -----  
vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar  
is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestel-  
ling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid -  
af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in  
artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of -  
zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd  
dit bedrag te matigen. -----

Artikel 41 is niet van toepassing. -----

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden  
na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn  
schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is ----  
bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige -----  
eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van 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 14-----

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

#### E. Verzekeringen -----

#### Artikel 15-----

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te -  
wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur  
zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ont-  
staan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de -----  
vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen -----  
andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. -----
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat  
de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van --  
het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek -----  
gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. -----
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de  
vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in  
de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het



- 12
- bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. -----
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze -----
- een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te -----  
boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de -----  
schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen -----  
afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte  
gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven  
voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het ---  
Burgerlijk Wetboek.-----
- In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een --  
eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de --  
wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de  
verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering  
van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de -----  
verzekeraar.-----
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld  
in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: -----  
*"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in -----  
appartementenrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. -----  
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de -----  
verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van -----  
ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat -  
de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.-----  
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de -----  
uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de -----  
schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende -----  
eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van -  
toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van  
het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de -----  
maatschappij.-----  
Gaaf de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig  
euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de -----  
vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt ---  
afschrift van de notulen van de vergadering.-----  
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij -----  
tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".-----*
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde -  
in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel ----  
5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering -  
van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze,  
voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen ---  
geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende apparte -----  
mentsrecht een recht van hypotheek hebben.-----
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, --  
draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 ---  
tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van





een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk - Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. ---  
Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende -----  
eigenaar. -----

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

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de -----  
gemeenschappelijke zaken-----

Artikel 16-----

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. -----  
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de ---- gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden ---- geregeld. -----

Artikel 17-----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ---- onder meer gerekend, voor zover aanwezig: -----
- a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van - het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), - de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ----- ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de ----- vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke ----- gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé ----- gedeelte(n) of tussen privé gedeelten; -----
  - b. het hek- en traliwerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de ---- hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de ----- (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen ----- eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers; -----
  - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de ----- wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en ---- afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte; -----
  - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de ----- deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien - met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen -- grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen ----- gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte - (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) - hang- en sluitwerk; -----
  - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke ----- gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken; -----
  - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige ---- werken, van: -----
    - de lift(en); -----



- de hydrofoor/-foren; -----
  - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en ----- warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
  - de luchtbehandeling en de ventilatie; -----
  - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding; -----
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; -----
  - de algemene beveiliging; -----
  - de gemeenschappelijke verlichting; -----
- die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of ----- gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte; -----
- g. de leidingen voor: -----
    - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; -----
    - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en ----- videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een ----- meterkast van een privé gedeelte; -----
  - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé ----- gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en ----- overige werken, alsmede de brievenbussen; -----
  - i. de overige collectieve voorzieningen. -----
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend: -----
    - a. de leidingen voor: -----
      - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend ----- dienstbaar aan één privé gedeelte; -----
      - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en ----- videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; -----
    - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige ----- werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte; -----
    - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor --- zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het ----- bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. -----
  3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé ----- gedeelte. -----
  4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe ----- gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van - de dag van aanbrenging daarvan. -----

#### Artikel 18-----

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken ----- behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. -----

#### Artikel 19-----

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





18

#### Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

#### Artikel 21

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

#### Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

#### Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur,



bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) -----  
scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of -----  
gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) -  
niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel  
vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. ----  
Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de -----  
desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar ----  
gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de -  
oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel -  
vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige --  
scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. -----  
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende -----  
scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het -----  
bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden ----  
gesteld. -----

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de -----  
scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft --  
afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. -----

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

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

#### Artikel 24-----

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. --

Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. -----

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

#### G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten-----

#### Artikel 25-----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken -----  
overeenkomstig de daaraan nader in deze akte gegeven bestemming. Een gebruik -  
dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met --  
toestemming van de vergadering. -----

- voor wat betreft de privé gedeelten behorende tot de appartementsrechten A1 --  
tot en met A12: als woning met berging voor privé-doeleinden. -----

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de ----  
privé gedeelten nader worden geregeld. -----

3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de  
bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met -----  
inachtneming van de bepalingen in dit reglement. -----

4. a. **De appartementsrechten hebben de bestemming woning met berging voor  
privé-doeleinden en dienen uitsluitend te worden gebruikt voor eigen -----  
bewoning door de eigenaar al dan niet met gezinsleden, levensgezel en/of  
één of meer inwonende huisgenoten. Een gebruik dat afwijkt van deze ----  
bestemming - waaronder met name begrepen het geval dat de eigenaar de  
aan zijn appartementsrecht met de bestemming woning verbonden -----**





7

gebruiksrechten door één of meer anderen ten titel van huur of onder -----  
andere titel laat uitoefenen - is slechts geoorloofd na voorafgaande -----  
schriftelijke toestemming van het bestuur tenzij de vergadering deze -----  
toestemming aan zich heeft voorbehouden.-----

Het vorenstaande laat onverlet dat Patrimonium woonstichting voornoemd  
casu quo haar eventuele rechtsopvolger/toegelaten instelling als bedoeld -  
in artikel 70 lid 1 van de Woningwet in haar rol van -van oudsher- -----  
verhuurder van de woningen/appartementsrechten gerechtigd is en blijft --  
om zijn verhuurtaak ten aanzien van de appartementsrechten uit te -----  
oefenen. -----

- b. Teneinde een goed leefklimaat in het gebouw te waarborgen en te -----  
behouden is het te allen tijde verboden een appartementsrecht met de -----  
bestemming woning geheel of gedeeltelijk te exploiteren als pension of ----  
kamerverhuurbedrijf. Dit zal met een kettingbeding en boetebepaling in de  
akten van levering van de appartementsrechten extra worden -----  
gewaARBorgd. -----

#### Artikel 26-----

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te -  
zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. **Het is de eigenaar -**  
**van ieder appartementsrecht toegestaan zowel in de toiletruimte als de -----**  
**badkamer stenen vloeren aan te (laten) brengen. Het is de eigenaar van ieder -**  
**appartementsrecht toegestaan om in de keukenruimte een harde -----**  
**vloerbedekking aan te (laten) brengen.** Met name is het niet toegestaan parket of  
stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die  
bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat --  
geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. ---  
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen --  
open vuur/haardinstallaties aanleggen. -----  
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld. -----

#### Artikel 27-----

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke,  
ontpofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na  
verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming  
slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte -----  
opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de ---  
verzekeraar.-----

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

#### Artikel 28-----

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te -----  
onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en -----  
vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en  
van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons,  
het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het  
schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de  
leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort ----  
tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als ----  
bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé -----



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

#### Artikel 29-----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen. -----

#### Artikel 30-----

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

#### Artikel 31-----

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte -- voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van -- het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, - het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, berguimten en - schuren. -----
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende





dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, -----  
plafonds en daken. -----

Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden  
aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeing alsnog -  
het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat  
de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is. -----

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, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, 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. **Het is evenmin geoorloofd zonder toestemming van de vergadering rondom de  
tuinen erfafscheidingen te plaatsen. De toegang tot de voordeur mag vanaf de  
straatkant niet worden afgesloten met een poort hoger dan zestig (60) -----  
centimeter. -----**

**Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.-----**

#### Artikel 32-----

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. -----

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. -----

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke -  
gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken. -----

#### Artikel 33-----

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

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

#### Artikel 34-----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé -----  
gedeelte. -----

2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte  
in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon  
bij zich te doen inwonen. -----

3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is --  
het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing. -----

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

#### Artikel 35-----

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door --  
een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik -----  
slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in -----  
tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het ---  
reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als --  
bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een  
gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in  
de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé  
gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten -



en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in ----- tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend. -----

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. -----
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op -- besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het ----- Burgerlijk Wetboek is van toepassing. -----
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op ----- gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter - op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist. ---
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en -- voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de --- gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen -- worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. -----

#### Artikel 36-----

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

#### Artikel 37-----

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





31

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

#### Artikel 38

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

#### J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

#### Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering 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 een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot 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 tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal



moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars ---  
verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel ---  
bepaalde. -----

9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een -  
gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. -----

K. Overdracht van een appartementsrecht-----

Artikel 40-----

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook -----  
toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik  
en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.-----

**Een eigenaar is niet bevoegd om zonder toestemming van de vereniging van --  
eigenaars op zijn privé-gedeelte een recht van erfpacht of opstal te vestigen.---**

Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te  
hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de  
betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De -  
verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit  
de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het -  
reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar. -----

2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een -----  
eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomstige bevoegdheden -----  
uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar -----  
komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging --  
anders is bepaald. -----

3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of  
beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur.  
Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de --  
mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt. -----

4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen -  
appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die ----  
vooraangaande aan de overdracht in het lopende of in het vooraangaande boekjaar ----  
opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk  
aansprakelijk. -----

5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar -----  
aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid,  
en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de ----  
vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het ----  
tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdra ---  
gen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben -----  
plaatsgehad. -----

6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten  
op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. -----

7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid ---  
bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de ---  
notaris te verlangen. -----

8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage -----  
verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. -----

9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter --  
dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. -----

L. Overtredingen-----





#### Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene 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 eenmalige of dagboete 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 13 eerste lid van toepassing.
  5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.
- M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging
- I. Algemene bepalingen

#### Artikel 42

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: **"Vereniging van Eigenaars van het gebouw Hortensia 2-24 te Veenendaal"**. De vereniging is gevestigd te Veenendaal, doch kan elders kantoor houden.
2. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
3. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
4. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

#### Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank -- op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

#### Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

#### II. De vergadering



27  
Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering --- gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in --- overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter --- vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit. ---
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van --- commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal --- eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks - schriftelijk verzoekt aan het bestuur. ---
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt --- bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie - weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd -- zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. ---
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste -- maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. --- Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd - benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. ---
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. ---
7. 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 --- voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden. ---
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van - het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de ----- opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd ----- onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht ----- onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen. ---
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te - tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. ---

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel ----- proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten --- worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering. ---
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee --- weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe. ---
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. ---

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik ---





28

en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de ---- vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. -----

2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twaalf (12). **Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.** -----

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing ----- betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de - vereniging van ondereigenaars 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 vervelvoudigen, 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, tenzij in het reglement van ondersplitsing --- anders is bepaald. -----

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. ----- Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de -- vergadering het woord te voeren. -----

4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de ---- rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of ----- verplichtingen worden kwijtgescholden. -----

#### Artikel 48-----

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

#### Artikel 49-----

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te ----- voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het - bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als ----- gevolmachtigde optreden. -----

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

#### Artikel 50-----

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. -----

Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft - van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen



en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen ----- gerekend. -----

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. 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 welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen --- voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede ---- stemming de stemmen staken het lot beslist. -----
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen. -----

#### Artikel 51-----

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

#### Artikel 52-----

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur -- toekomt. -----  
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.-----
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in ---- artikel 56 tweede lid. -----  
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de ----- vastgestelde begroting voorkomen, 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 en aan die zijde -- van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. --
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de ----- uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van ---- hem verlangd kan worden. -----  
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. -
5. Besluiten door de vergadering tot:-----
  - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud --- vallende uitgaven;-----
  - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; -----





2

c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang 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 stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars

tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van -----  
overeenkomstige toepassing. -----

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde -----  
maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden -  
genomen. -----

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. -----

In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de -----  
komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze --  
vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde -----  
meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter -----  
vergadering kan worden uitgebracht. -----

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid -----  
bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra -----  
(voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars -  
kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden -  
wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging -----  
gereserveerd zijn. -----

8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. -----

9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke -----  
verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het ---  
bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden ----  
opgenomen in het huishoudelijk reglement. -----

### III. Het bestuur-----

#### Artikel 53-----

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. --  
Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. -----  
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een ----  
voorzitter, een secretaris en een penningmeester. -----  
Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden. -----  
Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot --  
splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s). -----  
**Als eerste bestuurder wordt bij dezen aangesteld: Patrimonium woonstichting,**  
**tot de eerste vergadering van de vereniging van eigenaars.**-----
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.-----
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij ---  
kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. -----  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging



- voorzien. -----
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het -  
bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de -----  
middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De ---  
vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. -----
  5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en ----  
berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van -----  
vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en  
het geven van kwijtingen 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, voor het -  
nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. --
  6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur  
hier toe zonder opdracht van de vergadering 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. -
  7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een -----  
bestuurder dat wenst. -----
  8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: -----
    - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf ----  
dagen;-----
    - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; -----
    - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van  
stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders -----  
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste  
lid is van toepassing; -----
    - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle ---  
bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte ----  
termijn heeft plaatsgevonden;-----
    - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders -----  
schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.-----
  9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten -----  
waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de ----  
rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen -  
waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn  
direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of ----  
verplichtingen worden kwijtgescholden. -----
  10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.-----
- Artikel 54-----
1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. -----
  2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en  
overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de  
overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur  
kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. -----
  3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring  
als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. ----
  4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris -  
daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek  
indient.-----



Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissiesArtikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste



lid is van toepassing; -----

d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -----

e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. -----

9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt. -----

#### Artikel 58 -----

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. -----

2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. -----

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. -----

#### N. Huishoudelijk Reglement -----

#### Artikel 59 -----

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: -----

a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; -----

b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten; -----

c. de orde van de vergadering; -----

d. de instructie aan het bestuur; -----

e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies; -----

f. het behandelen van klachten; -----

g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; -----

h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; -----

i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----

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

3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. -----

4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. -----

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

5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. -----

6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te -----





publiceren in de openbare registers. -----

O. Wijziging van de akte -----

Artikel 60 -----

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

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging -----

Artikel 61 -----

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

Q. Geschillenbeslechting -----

Artikel 62 -----

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

R. Slotbepaling -----

Artikel 63 -----

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

G. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF  
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN. -----



Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of -----  
 bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel --  
 4748 nummer 20), 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 gerede 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 nadat het raadsbesluit tot aankoop door gedeputeerde staten zal zijn goedgekeurd.

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

7. 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 opstallen op te slaan tenzij deze van een deugdelijke afscherming ten genoegen van burgemeester en wethouders zijn voorzien.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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, op, in, aan of boven het verkochte en/of de daarop te stichten opstallen 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. -----

12. 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. ----

13.a. De op het verkochte te stichten gebouwen moeten, indien en zodra ter plaatse  
door of vanwege de gemeente centraal energie kan worden geleverd voor de -----  
ontvangst van radio- en televisiedistributiesignalen op de gemeentelijke centrale ----  
antenne-inrichting worden aangesloten en aangesloten blijven. -----

b. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden is/zijn verplicht te gedogen, dat door of -----  
vanwege de gemeente door, op, aan, boven of in het onroerend goed en de daarop  
gestichte casu quo te stichten opstellen, geleidingen en installaties ten behoeve van  
een dergelijke centrale antenne-inrichting worden aangebracht en in stand -----  
gehouden, één en ander volgens aanwijzingen van of namens burgemeester en ----  
wethouders. -----

c. Koper en/of zijn rechtverkrijgenden is/zijn gehouden om, ingeval het hiervoor sub a  
bepaalde toepassing vindt, in de kosten van aanleg van bedoelde centrale antenne-  
inrichting een door burgemeester en wethouders vast te stellen vergoeding aan de --  
gemeente te voldoen. De aldus vastgestelde vergoeding moet, ingeval de op het ---  
verkochte te stichten gebouwen rechtstreeks kunnen worden aangesloten op de ----  
gemeentelijke centrale antenne-inrichting, gelijktijdig met de betaling van de -----  
koopsom van de grond worden voldaan. In de overige gevallen moet, zodra ter ----  
plaats centraal energie kan worden geleverd, de hiervoor bedoelde vergoeding op -  
eerste aanschrijving van burgemeester en wethouders worden voldaan. -----

d. Behoudens ontheffing van burgemeester en wethouders is het koper en/of zijn ----  
rechtverkrijgenden verboden om, zodra het verkochte is aangesloten op een centraal  
antenne-inrichting als hiervoor bedoeld, een andere antenne-installatie voor -----  
ontvangst van televisie- en radiosignalen op of aan het verkochte casu quo de ----  
daarop gestichte dan wel nog te stichten opstellen op te richten of opgericht te -----  
houden. -----

### **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 ---  
recht verkrijgenden 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 twee 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. -----

d. Indien en zodra de op het verkochte gestichte opstallen zijn gebouwd onder vigour  
van de Beschikking Geldelijke Steun Eigen Woningen 1979 is, onverminderd het ----  
bepaalde in de voorgaande leden, deze beschikking eveneens van toepassing, met  
dien verstande, dat, indien de koper van een woning, categorie A, binnen een termijn  
van tien jaar, te rekenen vanaf de datum van de aanvang van de eerste bewoning --  
van het hierbedoelde opstal overgaat tot vervreemding daarvan hij verplicht is -----  
hiervan vóór de datum van eigendomsoverdracht kennis te geven aan burgemeester  
en wethouders. -----

3. Het in de leden 1 en 2 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing ingeval 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 opstallen, 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 10, een bedrag van tweehonderdvijftig duizend 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 opstellen te  
betreden en de nodige werken uit te voeren. -----

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 --  
koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden voortvloeiende verplichtingen". -

#### H. ONHERROEPELIJKE VOLMACHT. -----

1. Elke eigenaar van de in deze akte omschreven appartementsrechten dient  
in de akte van levering van zijn appartementsrecht/appartementsrechten --  
een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur van -----  
voren gemelde vereniging van eigenaren en/of aan elk der medewerkers ---  
van voornoemd notariskantoor Oude Lutikhuis & Zwaan, notarissen te ---  
Veenendaal zulks met de macht van substitutie, tot het zodanig aanvullen  
of wijzigen van deze akte van splitsing en het daarbij vastgestelde -----  
reglement, teneinde die akte en reglement aan te passen aan de feitelijke --  
situatie, mits de wijze van bepaling van de gerechtigdheid tot het complex  
en de uitoefening van het stemrecht op gelijke wijze als in deze akte van --  
splitsing is vastgesteld. -----

2. Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen -----  
aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door het bestuur ---  
en/of voormeld notariskantoor aan de betreffende eigenaar een -----  
afzonderlijke volmacht moeten worden gevraagd. -----

3. De hiervoor bedoelde volmacht vervalt uiterlijk twee (2) jaar na de -----  
onderhavige splitsing. -----

#### SLOTBEPALINGEN -----

Tenslotte verklaart de comparant sub 1, handelend als gemeld: -----

- dat Patrimonium woonstichting eigenaar is van al de hiervoor omschreven -----  
appartementsrechten; -----
- dat Annex 1 van het modelreglement niet van toepassing is; -----
- dat het hierbij gesplitste registergoed niet belast is met hypotheek en/of beslag; -----
- dat het hen niet bekend is of het hierbij gesplitste registergoed is bezwaard met -----  
erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bedingen, dan wel beperkte --  
rechten, anders dan in de onderhavige akte omschreven; -----
- dat de comparant instemt met de inschrijving van deze akte of een afschrift of -----  
uittreksel daarvan in de daartoe bestemde openbare registers; -----





- 37
- 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. -----

#### **SLOTVERKLARING**

De comparant is mij, notaris, bekend en heeft zich gelegitimeerd met voormeld en -----  
daartoe bestemd document en voorzover geen legitimatiebewijs is vermeld, heeft de -----  
betreffende comparant zich eerder bij een notariële akte, voor mij, notaris, verleden, -----  
gelegitimeerd met een geldig legitimatiebewijs. -----

Waarvan akte vandaag in minuut is verleden te Veenendaal. -----

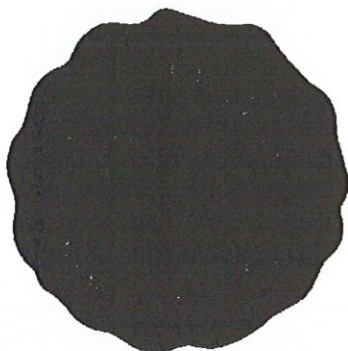
De inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze -----  
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 comparant en mij, -----  
notaris, ondertekend om twaalf uur vijftien -----

Was getekend.

VOOR AFSCHRIFT

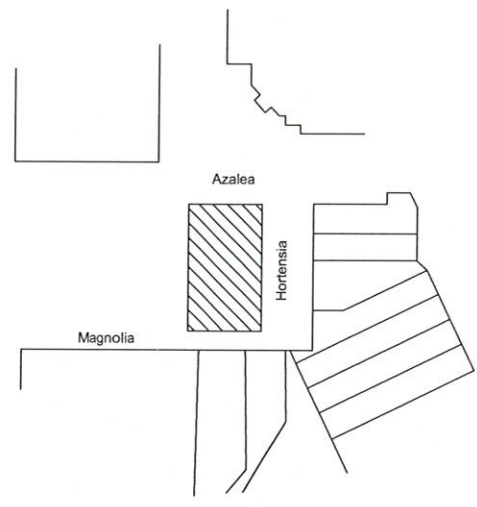




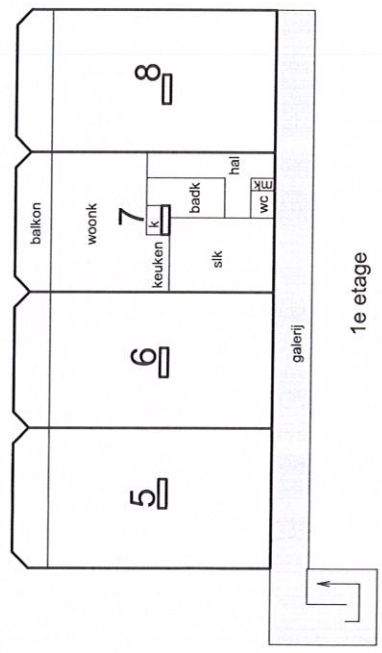
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van  
het kadastrale perceel: Veenendaal C 2787.

Aangevraagd en gewaarmerkt dd:  
De notaris,

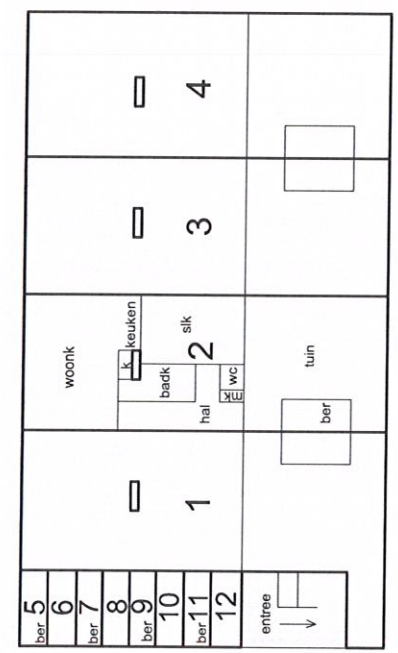
Schaal 1 : 200  
= Gemeenschappelijk



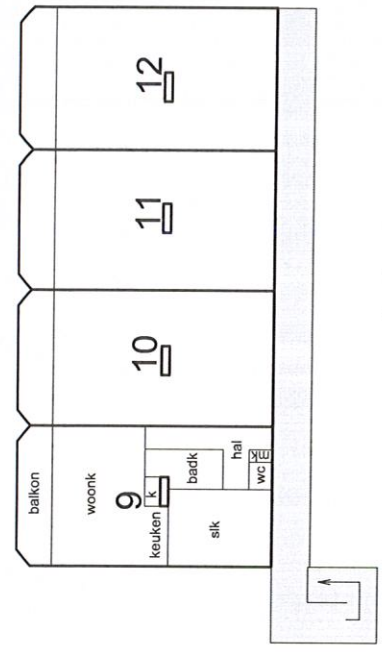
Situatie 1 : 1000 Veenendaal C 2787.  
Hortensia 2-24, Veenendaal



1e etage



begane grond



2e etage



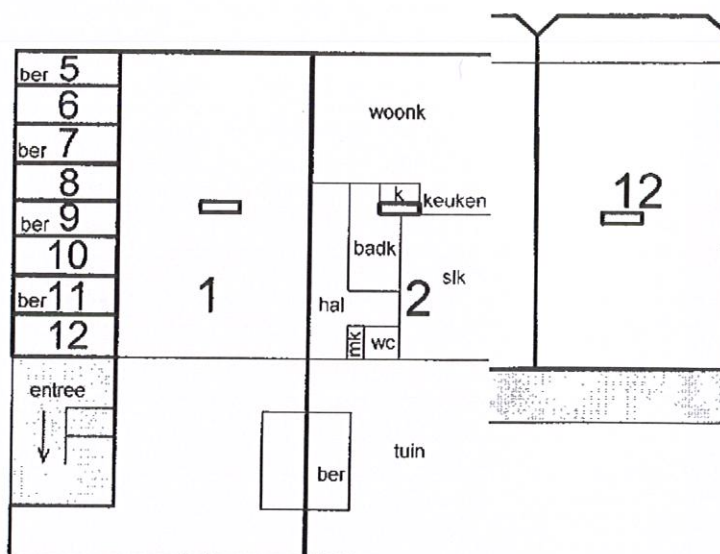
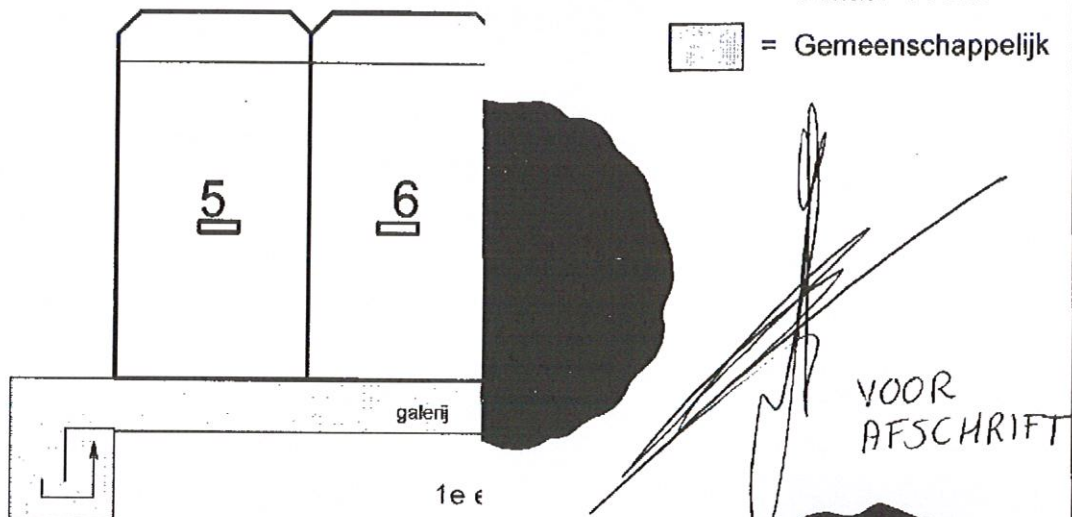


genomen splitsing in appartementsrechten van  
lastrale perceel: Veenendaal C 2787.

vraagd en gewaarmerkt dd: 28 april 2009  
aris, mr Jwpm Hermans,  
aris te Veenendaal

Schaal 1 : 200

 = Gemeenschappelijk



begane et

0m 5m 10m