

Kantoor

Tijdstip van aandroeging

De bevoegde van het Kadaster
en de Openbare Opzichten

11 MEI 1994

8007
32 140
19
vervoeging

UTRECHT

09.00 UUR

mr. H. Hommes

Aanwezigheden

0502316

02

25

Zie tekening in band 103 onder nummer 78

OL/24039 I
eerste blad

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

VOORAF.

- De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:
- dat de vennootschap eigenaresse is van een perceel grond te Veenendaal gelegen in het Petenbos en deel uitmakende van het plaatselijke project: "Stad in de Stad", kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1170, groot zeven are tien centiare (7.10 are);
 - dat Ontwikkelings Maatschappij Van Elst B.V. een begin heeft gemaakt met het realiseren van een appartementengebouw waarin zijn gepland tien flatwoningen met acht aparte bergingen;
 - dat de straatnaam en nummering van de locatie waar het appartementengebouw is gelegen, nog niet door de Raad van de Gemeente Veenendaal zijn vastgesteld;
 - dat namens de vennootschap is besloten over te gaan tot splitsing van de eigendom van voormelde grond met opstellen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 casu quo 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d juncto 5:112 van voormeld wetboek;
 - dat voormeld in aanbouw zijnd complex is vastgelegd op een

tweede blad

tekening, 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 tot en met tien (1 tot en met 10), welke tekening aan deze akte is gehecht na te zijn goedgekeurd door de hypotheekbewaarder te Utrecht op zes april negentienhonderd vierennegentig en op welke tekening door de hypotheekbewaarder is verklaard dat voor het in de splitsing te betrekken registergoed de complexaanduiding is: 1174 A.

TITEL VAN AANKOMST.

Het hiervoor genoemde registergoed zal door de vennootschap met meer in eigendom worden verkregen door inschrijving van een afschrift bij de Rijksdienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom - verleden nade op naden voor mij, notaris.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

Thans overgaande tot splitsing verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat in voormeld complex de navolgende tien (10) appartementsrechten ontstaan:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning met terras/tuin en berging op het begane grondnivo 1, plaatselijk bekend te Veenendaal, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1174 A 1, uitmakende het één duizend drie honderd achtennegentig/zestien duizend twee honderd zesennegentig (1398/16296) onverdeelde aandeel in het in de splitsing betrokken registergoed (bouwnummer 1), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1170, groot zeven are tien centiare;
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning met terras/tuin en berging op het begane grondnivo 1, plaatselijk bekend te Veenendaal, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1174 A 2, uitmakende het één duizend drie honderd achtennegentig/zestien duizend twee honderd zesennegentig (1398/16296) onverdeelde aandeel in het in de splitsing betrokken registergoed (bouwnummer 2), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1170, groot zeven are tien centiare;
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend

derde blad

gebruik van de flatwoning met balkons op het begane grond---
 nivo 2 en een aparte berging op het begane grondnivo 1,-----
 plaatselijk bekend te Veenendaal,-----
 kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer-----
 1174 A 3,-----
 uitmakende het één duizend vijf honderd twintig/zestien-----
 duizend twee honderd zesennegentig (1520/16296) onver-----
 deelde aandeel in het in de splitsing betrokken register-----
 goed (bouwnummer 3),-----
 ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente-----
 Veenendaal, sectie F nummer 1170, groot zeven are tien-----
 centiare;-----

4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend-----
 gebruik van de flatwoning met balkons op het begane grond---
 nivo 2 en een aparte berging op het begane grondnivo 1,-----
 plaatselijk bekend te Veenendaal,-----
 kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer-----
 1174 A 4,-----
 uitmakende het één duizend vijf honderd twintig/zestien-----
 duizend twee honderd zesennegentig (1520/16296) onver-----
 deelde aandeel in het in de splitsing betrokken register-----
 goed (bouwnummer 4),-----
 ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente-----
 Veenendaal, sectie F nummer 1170, groot zeven are tien-----
 centiare;-----

5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend-----
 gebruik van de flatwoning met balkon op de eerste verdieping
 en een aparte berging op het begane grondnivo 1,-----
 plaatselijk bekend te Veenendaal,-----
 kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer-----
 1174 A 5,-----
 uitmakende het één duizend vijf honderd twintig/zestien-----
 duizend twee honderd zesennegentig (1520/16296) onver-----
 deelde aandeel in het in de splitsing betrokken register-----
 goed (bouwnummer 5),-----
 ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente-----
 Veenendaal, sectie F nummer 1170, groot zeven are tien-----
 centiare;-----

6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend-----
 gebruik van de flatwoning met balkon op de eerste verdieping
 en een aparte berging op het begane grondnivo 1,-----
 plaatselijk bekend te Veenendaal,-----
 kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer-----
 1174 A 6,-----
 uitmakende het één duizend vijf honderd twintig/zestien-----
 duizend twee honderd zesennegentig (1520/16296) onver-----
 deelde aandeel in het in de splitsing betrokken register-----

- goed (bouwnummer 6), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1170, groot zeven are tien-centiare;
7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning met balkon op de tweede verdieping en een aparte berging op het begane grondnivo 1, plaatselijk bekend te Veenendaal, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1174 A 7, uitmakende het één duizend vijf honderd twintig/zestien-duizend twee honderd sesennegentig (1520/16296) onverdeelde aandeel in het in de splitsing betrokken register-goed (bouwnummer 7), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1170, groot zeven are tien-centiare;
8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning met balkon op de tweede verdieping en een aparte berging op het begane grondnivo 1, plaatselijk bekend te Veenendaal, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1174 A 8, uitmakende het één duizend vijf honderd twintig/zestien-duizend twee honderd sesennegentig (1520/16296) onverdeelde aandeel in het in de splitsing betrokken register-goed (bouwnummer 8), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1170, groot zeven are tien-centiare;
9. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de maisonnettevoning met balkon op de derde en vierde verdieping en een aparte berging op het begane grondnivo 1, plaatselijk bekend te Veenendaal, kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1174 A 9, uitmakende het twee duizend één honderd negentig/zestien-duizend twee honderd sesennegentig (2190/16296) onverdeelde aandeel in het in de splitsing betrokken register-goed (bouwnummer 9), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Veenendaal, sectie F nummer 1170, groot zeven are tien-centiare;
10. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de maisonnettevoning met balkon op de derde en vierde verdieping en een aparte berging op het begane

vijfde blad

grondnive 1, plaatselijk bekend te Vaenendaal, kadastraal bekend gemeente Vaenendaal, sectie F nummer 1174 A 10, uitmakende het twee duizend één honderd negentig/zestien duizend twee honderd zesennegentig (2190/16296) onverdeelde aandeel in het in de splitsing betrokken registergoed (bouwnummer 10), ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Vaenendaal, sectie F nummer 1176, groot zeven are tien centiare.

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

A. DEFINITIES.

Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

- "akte": de akte van splitsing;
- "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- "gebruiker": degene die het gebruik heeft als

bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
 h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;

i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;

j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders.

k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek.

De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN.
 Artikel 2.

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het aandeel als hiervoor in de splitsing omschreven.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, voorzover in dit reglement geen ander (breuk)deel is vermeld.

4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de onder eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS.

Artikel 3.

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

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

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellings werkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten--

zevende blad

laaste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;

c. de schulden en kosten van de vereniging;

d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;

e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6-derde lid;

f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;

g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;

h. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk werden aangeslagen;

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

In afwijking van het anders bepaalde in deze splitsing worden de kosten van de hierna te vermelden onderwerpen gedragen door de appartementsrechten A-1 tot en met A-10, tezamen en voor gelijke delen:

1. het gehele onderhoud van de entree's, de hal, de gang, de lift (met inbegrip van alle serviceabonnementen, keuringen, afschrijvingen, (electrische) bekabeling en dergelijke) en het trappenhuis;

2. de kosten van stroomverbruik in (van) de gemeenschappelijke ruimten als entree's, de hal, de gang, het trappenhuis, de lift en de gehele liftinstallatie, alsmede de vervanging van lampen in deze gemeenschappelijke ruimten, het onderhoud van alle daartoe benodigde stroompunten en leidingen, alsmede alle overige technische installaties die voor gezamenlijk gebruik zijn aangelegd;

3. het gehele tuinonderhoud van de gemeenschappelijke tuin.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN.

Artikel 4.

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.

Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32-- eerste lid is besloten - wordt onder de lasten begrepen een-- telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten----- behoefte van een zodanig reservefonds.-----

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de-- definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met----- inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2----- derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve-- bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid-- bedoelde voor schotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbij-- dragen is betaald in mindering wordt gebracht.-----

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven----- gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald,--- tenzij de vergadering anders besluit.-----

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voor-- schotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort-- binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening-- aanzuiveren.-----

5. Ingeval van andersplitsing dient het boekjaar----- van de vereniging van ondereigenaars gelijk te----- zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste----- lid.-----

Artikel 8.-----

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen-- een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het-- bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende----- boekjaar entworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.-----

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering-- tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere----- eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.-----

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde-- aandeel aan de vereniging te voldoen.-----

Artikel 6.-----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5-- door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereni-- ging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling-- is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum-- van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid-- verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden-----

negende blad

(f.10,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7.

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeltheid het gevolg is van een ondersplitsing.

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementen gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voorzover in dit reglement niet anders bepaald.

2. VERZEKERINGEN.

Artikel 8.

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand-, en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één (1) procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

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

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarvan de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van twee duizend vijf honderd gulden (ƒ.2.500,—) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulke blijvende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

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

elfde blad

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

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

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

Artikel 9.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:

a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, met uitzondering van de afwerkklagen in privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliswerk, voorzover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard)hang- en sluitwerk aan kozijnen, welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen en voor luchtbehandeling de luchtkanalen, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de elektriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties aanwezig zijn en niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de--

vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10. Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht van gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12. 1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidrochtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd. 2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. 3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13. 1. Iedere op-, aan- of onderhoud zonder toestemming van de vergadering is verboden. 2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamboarden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. 3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. 4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeen

dertienste blad

schappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 15. De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

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

Artikel 17. 1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.

De eigenaar(s) en gebruiker(s) van de appartementsrechten A-1-- en A-2 is/zijn verplicht te gedogen dat de strook grond gelegen buiten het in appartementen gesplitste gebouw en deel uitmakend van zijn privé gedeelte, wordt gebruikt voor onderhouds- en herstelwerkzaamheden ten behoeve van één of meerdere appartementen behorende tot het onderhavige complex en/of het gebouw-- zelf.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de volgende bestemming: -- voor wat betreft de privé gedeelten behorende tot de appartementsrechten A-1 tot en met A-10:

voorzijnde bind

wording, bezitting (eventueel tevens) met aanhoortigheden
 een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoor-
 loofd met toestemming van de vergadering.
 De vergadering kan bij het voordragen van de toestemming
 bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
 In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:113
 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
 5. De vreesbevestiging van de privé gedeelten dient van een sode-
 nige samenstelling te zijn dat contactgevindeu soveel mogelijk
 worden tegen gedaan.
 Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te
 brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het
 oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan.
 6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de
 vergadering geen open vuur/brandinstallaties aanleggen.
 De toestemming van de vergadering kan verboden worden aan-
 warden onder te omvatte van verboden met betrekking tot
 ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwvoorschriften.
 7. In geval van onderbepijling wordt het gebruik, beheer en
 onderhoud van de onderbepijling betrokken zaken geregeld
 bij de onderbepijling met inschrijving van de bepalingen in die
 reglement.
 Artikel 18.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte
 noodzakelijk te onderhouden.

tot dat onderhoud behoort met name het schilderen, behangen, en-
 tagewerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkingsen van
 vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen
 (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en
 sijnlaten), het gehele onderhoud van/aan de centrale
 verwarmingsinstallatie en de mechanische ventilatie, zulke met-
 uitvoering van het onderhoud aan/aan de gemeenschappelijke
 afvoerkanaalen, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair
 en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in
 artikel 5 lid 1 onder b.

De eerste moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en
 raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 5 eerste lid
 letter a zijn zijden die zich in gesloten toestand in het privé-
 gedeelte bevinden noodzakelijk onderhouden voor zover dit geen
 vernieuwing betreft.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige
 zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de
 gemeenschappelijke gedeelten en/of de
 gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich
 in zijn privé gedeelte bevinden.

het dient er zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke

gedaante en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed
betrekkende de gemeenschappelijke gedaante en
gemeenschappelijke zaken de toestand tot of het gebruik
van een privé gedaante naar het oordeel van het
bestuur noodzakelijk is, te iedere desbetreffende
eigenaar en gebruiker verplicht hier toe zijn
toestemming en medewerking te verlenen. Eveneens
zoude die hiertoe vereist, worden door de
verening aangevraagd.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met
betrekking tot een privé gedaante de toestand tot of
het gebruik van een ander privé gedaante noodzakelijk
is, kan de toestemming en medewerking van iedere
geïnteresseerde eigenaar en gebruiker met toezichting
van artikel 5:12 van het Burgerlijk Wetboek
worden door een beslissing van de kantoorhouder.
5. In het geval dat in een privé gedaante betrekking
wordt te ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar
draagt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en
gebruikers, te iedere eigenaar en gebruiker verplicht
het bestuur omstandig te maatregelen en de nodige
maatregelen te nemen.
6. Gedaante in of aan een privé gedaante komt voor
toezichting van iedere betrekking eigenaar en gebruiker
indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de
zin van artikel 8.
Indien en voor zover het een zodanige verzekering
bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
Artikel 19.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de
gemeenschappelijke technische installaties als
bedoeld in artikel 2 eerste lid onder b, ook die
welke later met toestemming of krachtens besluit van
de verening zijn aangebracht, te gebruiken.
Artikel 20.
Het voorkomen van geïnteresseerden kan nader worden
bepaald bij naderonderlijk reglement.

afgeleide blad

Verordening	
8007	32 147

buiten de betrekken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars-
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die
voor de schade aansprakelijk is.

3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeen-
schappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken
zijn voor rekening en risico van de eigenaars-
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die
voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22.
1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik-
van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot terras/tuin, is
verplicht deze krachtens de thans gegeven bestemming aan te
houden en moet voor zijn rekening worden onderhouden met
inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het
bepaalde in het huishoudelijk reglement.

Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen
van erfafscheidingen en schuren.

Het is niet geoorloofd een tuinafscheiding hoger dan vijftig-
(50) centimeter aan te brengen of te hebben en honden, anders-
dan die welke bij de bouw zijn aangebracht.

2. Titel vier van boek vijf van het Burgerlijk Wetboek
is op de eigenaars en gebruikers van toepassing.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de
vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waar
door het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers
en het ontvangen van licht en lucht door de ramen
en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.

Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming
auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke
in de tuin te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoor-
loofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot
voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van
de eerste verdieping van het gebouw.

5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming
intrekken.

Artikel 23.

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

H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN
PRIVE GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER.

Artikel 24.

zeventiende blad

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijke reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:126 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:126 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

5. Niet tegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien.

De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25.

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan

een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijks huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26.

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.

2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontszegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, noemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontszegd worden.

1. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE GEDEELTEN.

Artikel 27.

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;

c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;

d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde

negentiende blad

gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangezekende brief met vermelding van de gerozen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Artikel 28 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.

6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privégedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van

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

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT.

Artikel 28.

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

2. Voor de terzake van het vervreemde-
appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en-
definitieve bijdragen die in het lopende of in het-
voorgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog-
sullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger-
hoofdelijk aansprakelijk.

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de
extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38-
zevende lid, en de definitieve bijdragen die-
verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de
vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die
tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende-
hetwelk hij eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd-
terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijd-
vak hebben plaats gehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor
verzekeringspremies en de verschuldigde
vergoeding aan het bestuur of administratief
beheerder, voor zover deze premie of deze
vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.

5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in-
aanmerking komende overeenkomsten op naam van de
verkrijger gesteld worden.

6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in-
het tweede, derde en vierde lid bedoelde
verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

7. Indien de vereniging terzake van de eigendoms-
overgang een financiële bijdrage verschuldigd is-
aan de administratief beheerder, komt deze
ten laste van de vervreemder.

8. De informatiekosten komen ten laste van de
verkrijger.

K. OVERTREDINGEN.

éénentwintigste blad

Artikel 29.

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zedelijke 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 verbouwen hoven komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.
6. **OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS.**
7. **ALGEMENE BEPALINGEN.**

Artikel 30.

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
 2. De naam van de vereniging van eigenaars luidt: Vereniging van Eigenaren Appartementengebouw BOLWERK I; de vereniging heeft haar zetel te Veenendaal.
 3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
- Artikel 31.
 De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32.

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 6 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tensij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het

VVE

bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.

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

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

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

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

II. VERGADERING VAN EIGENAARS.

Artikel 33.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.

2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdragen door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangene of het komende boekjaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, almede indien een aantal eigenaars dat tenminste twee stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal wordt tot voorzitter benoemd: de beslotenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Schoeman Vastgoed-

**Bakker B.V., gevestigd te Veenendaal en kantoorhoudende aldaar-
Vandellier 61, postcode 3505 PD.**

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter---
voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de---
vergadering worden ontslagen. -----

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering;--
bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar
leiding.

7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. -----

In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement, welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.

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

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvraag van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 2:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.

2. Het totaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt tien (10); iedere appartements-eigenaar kan derhalve één stem uithrengen.--

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

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

De stammen voor het in de ondersplitsing betrokken apparte-
menterecht behoeven niet senseluidend te worden uitgebracht.

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

Artikel 35.
1. Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van onder-
splijtsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stem***

ВНЕШНЕЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО

vierentwintigste blad

recht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel--
van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk-----
aangewezen.

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

Artikel 36.-----
Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon,-----
hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet-----
lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen,-----
daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te-----
oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming-----
van het bepaalde in artikel 34 derde lid en-----
artikel 35 eerste lid.

Artikel 37.-----
1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of kracht-----
tens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschre-----
ven, worden genomen met volstrekte meerderheid der-----
uitgebrachte stemmen.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het-----
voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming-----
over personen geen hunner de volstrekte meerderheid-----
der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd-----
tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich-----
verenigd hebben.

Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkre-----
gen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee-----
van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één-----
persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die-----
persoon en een persoon, die een aantal stemmen-----
verkregen heeft, hetwelk het dichtst bij het grootste-----
aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit-----
laatste geval verkeren, zal door het lot worden-----
beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking-----
komt. Bij deze tweede stemming is aldan gekozen hij,-----
die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl-----
ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het-----
lot beslist.

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter-----
bepaling van het quorum.

4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een-----
voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun-----
instemming hebben betuigd.

5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van-----
het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal-----

vijfentwintigste blad

stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten niet meer dan tien (10) procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 35 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. Artikel 36.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschap pelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buiten verwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voorzover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijker wijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze schade hem door de vereniging vergoed.

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

besluit worden genomen.

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

In deze oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

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

8. Het in het vijfde lid of zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt, is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.

2. Het onder het eerste lid bepaald is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekken hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40.

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, ten zij hier van een notarisch proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende

zevenentwintigste blad

vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. BESTUUR VAN DE VERENIGING.

Artikel 41.

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

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één van hen tot voorzitter van het bestuur.

Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32.

De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.

De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van

alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide

zin en het verstrekken van de nodige specificaties

en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals

een en ander nader zal worden geregeld in de des

betreffende overeenkomst - op te dragen aan een door

haar aan te wijzen administratief beheerder en onder

de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen

worden overeengekomen.

4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor

het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het

aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van

rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van

een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven

gaande.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te

voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van

spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen

voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht

van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het

voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader

achtentwintigste blad

door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de--
 machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.---

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle--
 inlichtingen te verstrekken betreffende de admini-
 stratie van het gebouw en het beheer van de fondsen,--
 welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn--
 verzoek inzage te verstrekken van alle op die--
 administratie en dat beheer betrekking hebbende--
 boeken, registers en bescheiden;--
 het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en
 het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal--
 personen. Indien het bestuur uit meer dan één bestuurslid--
 bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de--
 uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle--
 bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.--
 Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met--
 dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan één--
 week na de eerste kan worden gehouden.

Artikel 42.
 Het bestuur legt een register aan van eigenaars en--
 gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de arti-
 kelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het
 Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring
 als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het
 register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43.
 Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de--
 vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening--
 ten name van de vereniging.
 M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 44.
 1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen--
 ter regeling van de volgende onderwerpen:
 a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de--
 gemeenschappelijke zaken;
 de regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek--
 moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en--
 daarvan deel uitmaken;--
 b. het gebruik van de privé gedeelten;--
 c. de orde van de vergadering;--
 d. de instructie aan het bestuur;--
 e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de--
 vergadering regeling behoeft;
 alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.--
 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn--
 met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven

negenentwintigste en laatste blad

gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zede- lid is van overaankomstige toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

De comparant is mij, notaris, bekend. Waarvan akte in minuut is verleden te Veenendaal op de datum in het het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om zestien uur. P.M.R. Fechner, J. Oude Luttikhuis.

VOOR AFSCHRIFT

J. Oude Luttikhuis

De ondergetekende, meester Johannes Henricus Louis Oude Luttikhuis, notaris ter standplaats Veenendaal, verklaart dat ten tijde van het verlijden van vorenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

J. Oude Luttikhuis

Volgt aangehecht stuk.

De ondergetekende, meester Johannes Henricus Louis Oude Luttikhuis, notaris ter standplaats Veenendaal, verklaart dat dit afschrift met de daarbij behorende tekening eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

