



C O N C E P T

**SPLITSING
in
APPARTEMENTS-
RECHTEN**

Heden tweeduizend twee en twintig-----
verscheen voor mij, mr. Martine Anneke Dekker, notaris-----
gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te 3021 HB Rotterdam,
Mathenesserlaan 235:-----
van de te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met-----
beperkte aansprakelijkheid **NATIONWIDE REAL ESTATE B.V.**,
kantoorhoudende te 3262 JM Oud-Beijerland, Steenenstraat 12,
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24388880.-----
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:-----

Begripsbepalingen.-----

In deze akte wordt verstaan onder:-----

- *Gerechtigde*:-----
Nationwide Real Estate B.V., voornoemd;-----
- *Openbare Registers*:-----
de openbare registers voor registergoederen, die-----
worden gehouden op het kantoor van de Dienst voor-----
het Kadaster en de Openbare Registers;-----
- *Registergoed*:-----
het perceel grond met het daarop gelegen gebouw met--
toebehoren, plaatselijk bekend Schonebergerweg-----
45abcdefg te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente--
Delfshaven, sectie F, nummer 2859, groot veertien----
are en vijf **en** veertig centiare en nummer 2858,-----
groot zes centiare;-----
- *Splitting*:-----
de bij deze akte tot stand gebrachte splitsing in----
appartementenrechten;-----
- *Tekening*:-----
de tekening, bestaande uit drie (3) blad(en), welke--
tekening aan deze akte is gehecht (**Bijlage**).-----

Verklaringen vooraf.-----

1. De Gerechtigde is eigenaar van het Registergoed.-----
2. De Gerechtigde heeft het Registergoed verkregen door-----
inschrijving in de Openbare Registers op een en twintig----
juni tweeduizend twee en twintig in register Hypotheken 4,
deel 84460, nummer 130, van een afschrift van de op-----
twintig juni tweeduizend twee en twintig voor mr. H.M.-----
Kolster, notaris te Rotterdam verleden akte van verkoop,---
koop en levering.-----
Uit die akte blijkt dat er kwijting is verleend voor de----
betaling van de koopprijs en dat er geen ontbindende-----
voorwaarden zijn, die de verkrijging ongedaan kunnen-----
maken.-----
3. Het in de omschrijving van het Registergoed genoemde-----
gebouw omvat acht woningen met een gemeenschappelijke-----
tuin.-----
4. De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing--
van voormeld gebouw met toebehoren in appartementenrechten-----

zulks op grond van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek.

5. Het gebouw met toebehoren en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek aangegeven op de Tekening. Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheiden gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.
6. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening met depotnummer , op voor het in de splitsing betrokken perceel de complexaanduiding -A vastgesteld.

Splitsing in appartementsrechten.

De Gerechtigde splitst bij deze het Registergoed in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op begane grond met entresol en een berging in de kelder met verder toebehoren te **Rotterdam, aan de Schonerbergerweg 45e**, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding A, appartementsindex 1, uitmakende het zestien/eenhonderdste (16/100^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op begane grond met entresol en een berging in de kelder met verder toebehoren te **Rotterdam, aan de Schonerbergerweg 45a**, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding A, appartementsindex 2, uitmakende het veertien/eenhonderdste (14/100^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en een entresol en een berging in de kelder met verder toebehoren te **Rotterdam, aan de Schonerbergerweg 45f**, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding A, appartementsindex 3, uitmakende het zestien/eenhonderdste (16/100^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en een entresol en een berging in de kelder en verder toebehoren te **Rotterdam, aan de Schonerbergerweg 45b**, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F, complexaanduiding A, appartementsindex 4, uitmakende het

- veertien/eenhonderdste (14/100^e) onverdeeld aandeel in het Registergoed;.....
5. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend-----
gebruik van de woning op tweede verdieping met entresol,----
en de derde verdieping met terras en een berging op de-----
tweede verdieping en een berging in de kelder en verder----
toebehoren te **Rotterdam, aan de Schonerbergerweg 45g**,-----
kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F,
complexaanduiding A, appartementsindex 5, uitmakende het--
acht/eenhonderdste (8/100^e) onverdeeld aandeel in het-----
Registergoed;.....
 6. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend-----
gebruik van de woning op tweede verdieping met entresol,----
en de derde verdieping met terras en een berging op de-----
tweede verdieping en een berging in de kelder en verder----
toebehoren te **Rotterdam, aan de Schonerbergerweg 45h**,-----
kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F,
complexaanduiding A, appartementsindex 6, uitmakende het--
twaalf/eenhonderdste (12/100^e) onverdeeld aandeel in het---
Registergoed;.....
 7. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend-----
gebruik van de woning op tweede verdieping met entresol,----
en de derde verdieping met terras en een berging op de-----
tweede verdieping en een berging in de kelder en verder----
toebehoren te **Rotterdam, aan de Schonerbergerweg 45d**,-----
kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F,
complexaanduiding A, appartementsindex 7, uitmakende het--
twaalf/eenhonderdste (12/100^e) onverdeeld aandeel in het---
Registergoed;.....
 8. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend-----
gebruik van de woning op tweede verdieping met entresol,----
en de derde verdieping met terras en een berging op de-----
tweede verdieping en een berging in de kelder en verder----
toebehoren te **Rotterdam, aan de Schonerbergerweg 45c**,-----
kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie F,
complexaanduiding A, appartementsindex 8, uitmakende het--
acht/eenhonderdste (8/100^e) onverdeeld aandeel in het-----
Registergoed.

Vaststelling reglement van splitsing.

De Gerechtigde stelt bij deze vast het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek,-----
welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke-----
Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Modelreglement bij--
Splitsing in Appartementsrechten 2017, opgenomen in een akte--
op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr.
H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een-----
afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op-----
negentien december tweeduizend zeventien in register-----
Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160, en welk reglement, met
inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen--

van en aanvullingen op dat modelreglement, integraal komt te luiden als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen.

Artikel 1.

Definities.

1. In het Reglement wordt verstaan onder:
 - a. *Akte*: de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
 - b. *Appartementsrecht*: een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
 - c. *Artikel*: een artikel van het Reglement;
 - d. *Beheerder*: de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
 - e. *Bestuur*: het Bestuur van de Vereniging;
 - f. *Boekjaar*: het boekjaar van de Vereniging;
 - g. *Commissie*: een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
 - h. *BW*: het Burgerlijk Wetboek;
 - i. *Eigenaar*: de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
 - j. *Gebouw*: het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
 - k. *Gebruiker*: degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
 - l. *Gemeenschap*: de in de Splitsing betrokken goederen;
 - m. *Gemeenschappelijke Gedeelten*: de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder x; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

- n. *Gemeenschappelijke Ruimten*:-----
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en -----
boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte-----
niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden--
gebruikt;-----
- o. *Gemeenschappelijke Zaken*:-----
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als-----
bedoeld in artikel 5:106 lid 1 BW, voor zover niet-----
vallend onder m;-----
- p. *Grond*:-----
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht-----
betrekking heeft;-----
- q. *Huishoudelijk Reglement*:-----
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;--
- r. *Jaarrekening*:-----
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in-----
Artikel 16;-----
- s. *Jaarverslag*:-----
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in-----
Artikel 16;-----
- t. *Meerjarenonderhoudsplan*:-----
het in lid 3 van Artikel 14 bedoelde onderhoudsplan;-----
- u. *Onderappartementsrecht*:-----
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;--
- v. *Ondereigenaar*:-----
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;-----
- w. *Ondersplitsing*:-----
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld
in artikel 5:106 lid 3 BW;-----
- x. *Privé-gedeelte*:-----
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het-----
Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd-
is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te
worden gebruikt;-----
- y. *Raad van Commissarissen*:-----
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48--
juncto artikel 5:135 BW;-----
- z. *Reglement*:-----
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;--
- za. *Reglement van Ondersplitsing*:-----
het bij de akte houdende een Ondersplitsing-----
vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die-----
Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen--
en/of aanvullingen daarop;-----
- zb. *Reservefonds*:-----
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;-----
- zc. *Splitsing*:-----
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in-----
appartementsrechten;-----
- zd. *Vereniging*:-----

- de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;.....
- ze. *Vereniging van Ondereigenaars*:.....
 de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte
 vereniging van eigenaars;.....
- zf. *Vergadering*:.....
 de vergadering van eigenaars van de Vereniging;.....
- zg. *Voorzitter*:.....
 de voorzitter van de Vergadering.....
2. De in lid 1 van Artikel 1 vermelde begrippen kunnen zonder
 verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als
 in meervoud voorkomen.....

Artikel 2.

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers.

1. De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de
 eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar
 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 lid 1 BW
 en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande
 regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te
 leven.....
2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder
 toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals
 door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen,
 muziek en andere geluiden.....
 Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan.....
 De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is
 verboden.....
 Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of
 andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het
 Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.....
3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen
 na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de
 andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere
 beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de
 Vereniging.....
4. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat
 zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in
 de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.....

Artikel 3.

Aansprakelijkheid voor schade en hinder.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door
 hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor
 onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan
 hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of 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.**Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder.**

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5.**Afwenden gevaar.**

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 andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6.**Burenrecht.**

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7.**Publiekrecht.**

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas 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 Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan.**Artikel 8.****Aandelen in de Gemeenschap.**

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals hiervoor bij de omschrijving van elk Appartementsrecht is vermeld.

Deze breukdelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag:.....
de brutovloeroppervlakte van de Privé-gedeelten......
 De berekening van de breukdelen is nader uitgewerkt in de.....
Bijlage die aan deze Akte is gehecht.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds......

Artikel 9......

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen.

1. De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
 2. Onder de in lid 1 van Artikel 9 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
 3. Onder de in lid 1 van Artikel 9 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.
- Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen.
- Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in lid 3 van Artikel 10.
- De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10......

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds.

1. De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:.....
 - a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds,

- voor zover krachtens het bepaalde in lid 3 van Artikel 10 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
2. Tot de in lid 1 onder a van Artikel 10 bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - 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 rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - 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 door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in lid 3 van Artikel 17;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 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. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - k. 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.....
3. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke.....
 Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een.....
 garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in lid 3 van.....
 Artikel 9 geldt en die door die regeling volledig worden.....
 gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van.....
 de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende.....
 garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel.....
 waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling.....
 betrekking heeft.....
 Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling.....
 niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden.....
 dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.....

Artikel 11......

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en.....
voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke.....
Eigenaars.

1. Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke.....
 Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform lid 2.....
 onder a en b van Artikel 10 voor rekening van de.....
 gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig.....
 en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:.....
- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het.....
 geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen.....
 de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de.....
 balkons, de galerijen, de daken (inclusief de.....
 waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen,.....
 de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de.....
 rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en.....
 leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die.....
 de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten.....
 of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een).....
 Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;.....
- b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en.....
 traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een.....
 Privé-gedeelte behorende tuin), 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-)verwarmingsinstallatie en de.....
 warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de.....
 vuilcontainers;.....
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van.....
 de vloeren en de wanden die zich bevinden in de.....
 Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en.....
 afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen,.....
 ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij.....
 het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door.....

- de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is -----
aangebracht;-----
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin -----
aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren -----
(inclusief schuifdeuren) en drempels 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 Ruimten of tussen (een) -----
Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, --
alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en -----
sluitwerk, onverminderd het bepaalde in lid 2 onder c --
van Artikel 12, en de ventilatieroosters, suskasten en --
deurdrangers;-----
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de --
gezamenlijke Eigenaars;-----
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, -----
voorzieningen en overige werken, zoals:-----
- de lift(en);-----
 - de hydrofoor/-foren;-----
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) -----
blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO- ----
installatie, 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 verdere voorzieningen --
ter zake van brandbestrijding;-----
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale -----
aarding;-----
 - de algemene beveiliging;-----
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten, --
 - de droge blusleidingen;-----
 - de brand- en/of doormeldinstallatie;-----
 - de gevelonderhoudsinstallatie;-----
 - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet -----
Ontvangst);-----
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;-----
 - de AED;-----
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale --
wateropslag,-----
- voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond --
van Artikel 12 ten laste komen van een individuele -----
Eigenaar;-----
- g. de leidingen en buizen voor:-----
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;-----
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en
telefoon-, audio- en videosignalen,-----
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in --
Artikel 12 (ii) onder f en g;-----

- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), 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;
 - j. het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin.**
2. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
3. In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12.

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars.

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpanelige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpanelige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpanelige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in lid 1 onder d van Artikel 11;
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing

- van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
- f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
- g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuisen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuisen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte.
- Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13.

Verwijdering installaties en andere voorzieningen.

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen.

Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14.

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan.

1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
2. Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:

- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
- b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

3. Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten. Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
 - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
4. Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in lid 2 onder a van Artikel 14 is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
5. Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is lid 2 van Artikel 14 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
6. Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de leden 5 en 6 van Artikel 56 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.

Artikel 15.

Jaarlijkse begroting.

1. Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in lid 1 van Artikel 49 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
- a. de schulden en kosten als bedoeld in lid 1 onder a van Artikel 10;

- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen.....
bedragen uit hoofde van het eventuele.....
Meerjarenonderhoudsplan;.....
- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel..
daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende.....
bijdrageplicht; en.....
- d. de baten bedoeld in lid 2 van Artikel 9.....
Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s).....
wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening
van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en...
voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de.....
begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan-
de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.....
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 het bepaalde in lid 1 van
Artikel 10.....
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.....
Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een.....
Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is
hij bevoegd de in lid 3 van Artikel 47 bedoelde.....
bankgarantie te stellen.....
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 lid 2 van dit Artikel 15.....
vastgestelde voorschotbijdragen.....
Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op.....
toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de.....
Vergadering anders besluit.....

Artikel 16.

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars.

1. Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het.....
Jaarverslag en de Jaarrekening op.....
Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de.....
Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.
De Jaarrekening bestaat uit:.....

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in lid 1 van Artikel 15, alsmede een toelichting;.....
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.....
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s)..... wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.....
2. In de jaarvergadering bedoeld in lid 1 van Artikel 49 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor 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 lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in lid 2 van Artikel 63 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit.....
Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.....
 3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van Artikel 10.....
 4. Bij de toepassing van het in lid 3 van Artikel 16 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in lid 2 van Artikel 15 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 gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.....
 5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar

verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk
 definitieve bijdragen aan de Vereniging.....
 De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening
 gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve
 bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor
 hetzelfde bedrag worden gecrediteerd.....
 Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de
 inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de
 Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende
 omzetbelasting.....

Artikel 17.

Wanbetaling.

1. Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging
 verschuldigde bijdragen als bedoeld in lid 3 van Artikel
 15 en/of lid 3 van Artikel 16 en/of lid 7 van Artikel 56
 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag
 opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is
 hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in
 verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van
 opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op
 basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119
 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer
 als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen.....
 Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.....
 Artikel 45 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 lid 4 van Artikel 16 heeft voldaan, wordt
 zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de
 onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin
 van dit lid 2, ongeacht de maatregelen die jegens de
 nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd
 het recht van verhaal van de andere Eigenaars op
 eerstgenoemde.....
 De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de
 verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande
 dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd
 zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de
 som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige
 volzin bedoelde andere Eigenaars.....
3. Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte
 kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen,
 voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging
 verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de
 Vereniging te vergoeden.....

Artikel 18.

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing.

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 het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een.....
 Ondersplitsing.....
2. In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en.....
 verplichtingen van de Eigenaar van het in de.....
 Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en-
 verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.....
 3. De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een.....
 Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de....
 Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder.....
 vermelding van de personalia en adres(-sen) van de.....
 Ondereigenaar(s).....

E. Verzekeringen......

Artikel 19......

Verzekeringen.

1. Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer
 door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen.....
 water-, storm-, brand- en ontploffingsschade.....
 (opstalverzekering).....
 Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten.....
 voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor
 de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig.....
 De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het....
 aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter-
 dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of.....
 commissaris.....
2. De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast.
 Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering.....
 betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het....
 Gebouw.....
 De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek-
 gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.....
3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het.....
 Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de....
 gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de.....
 Vereniging.....
 Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de....
 eerste zin van lid 1 van Artikel 19 bedoelde.....
 verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in lid-
 5 van Artikel 19 wordt nageleefd.....
4. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de.....
 verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin....
 van lid 1 van Artikel 19 uit te keren schadepeningen,.....
 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.....

Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het
herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid-
4 BW.....

In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136-
lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig
gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de
verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke
ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de
schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van
het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te
geschieden aan de verzekeraar.....

5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de
verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin
van lid 1 van Artikel 19 (opstalverzekeringen) de volgende
clausule bevatten:.....

*"Zolang de eigendom van het verzekerde gebouw gesplitst is
in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende
voorwaarden.....*

*Een daad of verzuim van een eigenaar van een
appartementsrecht, welke krachtens de wet of de
verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke
ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de
verzekeringsspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit-
deze polis voortvloeiende rechten onverlet.....*

*Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd...
zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen
heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen
overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende
eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug...
te vorderen.....*

*In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 BW zal de-
uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van...
aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.....*

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan
elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) 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 verzekeraar 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, leden 2 tot en
met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien
verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar
toekomende aandeel in de verzekeringsspenningen aan deze in
de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal
kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het

desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in lid 1 van Artikel 10, 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 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail 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 Gemeenschappelijke Zaken.

Artikel 20.

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

1. De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
2. Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Artikel 21.

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en 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 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 lid 1 van Artikel 21 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in lid 5 van Artikel 56 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een

Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen-
 een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:.....

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet
 onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van...
 hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de
 Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke...
 Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging...
 met inachtneming van een overeen te komen termijn van...
 ten hoogste zes maanden na een daartoe door de
 Vergadering genomen besluit genomen met de in lid 5 van
 Artikel 56 vermelde meerderheid.....

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere...
 voorwaarden worden verbonden.....

3. In geval van ingebruikgeving als bedoeld in lid 2 van
 Artikel 21 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of
 Gemeenschappelijke Zaak geldt het in lid 6 van Artikel 23...
 bepaalde onverkort.....

Artikel 22......

Uitleg Akte en splitsingstekening.

1. In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in...
 het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld...
 welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest
 aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen...
 op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de...
 Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:---
 - de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen
 daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van
 degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de
 Splitsing is/zijn overgegaan;.....
 - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties...
 van de Akte zouden leiden;.....
 - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond,...
 waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van....
 belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag
 welke uitleg het meest aannemelijk is indien de
 onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg...
 vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van...
 het
 Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende...
 normen.....
2. Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de...
 Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft...
 over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-.....
 gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er...
 niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst...
 van de Akte hetzij de tot de Akte behorende
 splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot

Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft.

De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in lid 1 van Artikel 22 beschreven wijze, waarbij mederekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.

3. Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23.

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de leden 1 en 2 van Artikel 23.
4. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.
De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering.
Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien -redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat. Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:
 - of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
 - of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;

- of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan, dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatieadviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling). Het hiervoor in dit lid bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen. Het hiervoor in dit lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft. De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.
- 5. Het in lid 4 van Artikel 23 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.
- 6. Het is, behoudens het bepaalde in lid 4 van Artikel 23, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 7. De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil
containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te
worden gedeponeerd.....

Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen
of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke
Gedeelten is niet toegestaan.....

8. De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van
het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten
waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.....

Artikel 24.

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten.

1. Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist,
is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar
zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering
verboden.....
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing
van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door
natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten
laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten
behoefte waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.....
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw
alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele
verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw
verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en
derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde
Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.....
3. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op
de Grond van naamborden, reclameaanduidingen,
uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen,
rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken,
bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes
van zendamateurs, alarminstallaties, 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.....
Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de
Privé-gedeelten behorende buitenruimten.....
4. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de
Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de
Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-
gedeelten bevinden.....
5. Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op
het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in lid 3 van
Artikel 28.....

Artikel 25.

Veranderingen in constructie Gebouw.

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 wordt.....

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 lid 4 van Artikel 24 en lid 1 van Artikel 25 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 of per e-mail 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 lid 2 van Artikel 25 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in lid 2 van Artikel 25 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.....

Artikel 26.

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25.

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden.....

Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten.

Artikel 27.

Gebruik Privé-gedeelten.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming.

Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

2. a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit lid onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

- De Vergadering kan toestemming verlenen voor een
gebruik als hiervoor in dit lid onder b bedoeld, mits
het betreffende gebruik niet in strijd is met het
publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens
derden.
- Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent,
dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk
omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en
welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.
- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten
behorende bergingen en garages waarvan het
elektriciteitsverbruik ten laste komt van de
gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden
gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens
toestemming van de Vergadering.
- d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van
één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt
voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag
niet worden gebruikt voor het stallen van caravans,
aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren
van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan
motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane
gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de
Vergadering.
- Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor
afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die
bestemd zijn voor de stalling van een of meer
motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik
zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende
Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele
bezoekers.
3. Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de
toestemming als bedoeld in lid 1 van Artikel 27.1 dan wel
lid 2 van Artikel 27.2 onder b, c en d dient te worden
genomen met de in lid 5 van Artikel 56 vermelde
meerderheid.
- Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het
publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens
derden;
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet
onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van
hun Privé-gedeelte; en
- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van
de Vergadering genomen met de in lid 6 van Artikel 56
vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat
het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de
daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te
worden binnen een termijn van ten minste drie en ten

- hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering
genomen besluit.
4. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
 5. In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28.

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen.

1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de Privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het Gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
2. Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1 van Artikel 28, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
3. De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in lid 2 van Artikel 28 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer

- of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 van
 Artikel 28 vermelde norm.
- Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor
 rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht
 rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan
 blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de
 in lid 1 van Artikel 28 vermelde norm.
6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer
 of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 van
 Artikel 28 vermelde norm, dan is de betreffende Eigenaar
 gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige
 voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de
 bedoelde norm voldoet.
 7. Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te
 treffen als bedoeld in lid 6 van Artikel 28, dan is de
 desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en
 risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
 8. De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige
 rechterlijke tussenkomst.
 9. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de
 Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
 - 10 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht
 dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling
 van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van
 de Vergadering, voor eigen rekening en risico een
 oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te
 doen aanbrengen.
- Het betreffende oplaadpunt dient:
- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het
 Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die
 het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het
 Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-
 gedeelte staat);
 - te worden aangebracht door een ter zake van
 oplaadpunten erkende installateur op basis van een door
 hem opgesteld werkplan;
 - zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het
 stroomverbruik ten laste komen van degene die van het
 oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt
 aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke
 Eigenaars komende energievoorziening, dient een
 tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het
 elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt
 doorbelast aan de betreffende Eigenaar);
 - bij gebruik niet te leiden tot beperking van de
 beschikbare energie voor andere apparatuur van de
 Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat
 het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van
 andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt,
 komen gelijkkelijk voor rekening van de Eigenaars ten

behoefte van wie een oplaadpunt is of op enig moment.....
wordt aangebracht;.....

- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede-
staat te worden onderhouden; en.....
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk.....
Reglement opgenomen voorschriften.....

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband-
met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten.....
behoefte van wie het oplaadpunt is aangebracht.....

Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen.....
aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder-
overlegging van het werkplan.....

Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te.....
installeren, dient de verzekeraar voor de installatie.....
toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die...
verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor
rekening van de betreffende Eigenaar.....

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar.....
aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te.....
overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de.....
daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.....

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd
om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het.....
oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te.....
laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat.....
geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere.....
Eigenaars minst bezwarende wijze.....

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt...
dient degene die op dat moment tot het betreffende.....
Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de.....
daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op
eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en.....
risico te verwijderen.....

- 11 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande.....
situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel...
bepaalde dient te worden geduld.....

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte
wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het.....
hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te.....
worden gebracht.....

Artikel 29.

Opslag gevaarlijke stoffen.

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik.....
bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel.....
verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend.....
geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na
verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming...
van het Bestuur.....

Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig 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 30.

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de 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 11 lid.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.
2. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten 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 een Gemeenschappelijk Gedeelte, 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 de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
4. De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
5. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer

dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

6. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van lid 3 van Artikel 30, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
7. Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31.

Collectieve voorzieningen.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in lid 1 van Artikel 11 te gedogen.
2. Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
 - a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;
 - c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

Artikel 32.

Risico.

1. Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
2. Het in lid 1 van Artikel 32 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk,

onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade
aansprakelijk is.

Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het
bepaalde in lid 7 van Artikel 30.

3. Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende
Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke
Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor ...
de schade aansprakelijk is.

Artikel 33.

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere
buitenruimten.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het
gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is
verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte 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 eventuele Huishoudelijk Reglement.
Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de
vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen,
bergruimten en schuren.
Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en
voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het
onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel
vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening
van de gezamenlijke Eigenaars.
2. De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en
balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en ...
hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, ...
aarde en dergelijke worden aangebracht die het
draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende ...
dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van
schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen
beplantingen worden aangebracht, waarvan men
redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog
het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting
dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé- ...
gedeelte wordt belemmerd.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de
Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, ...
het balkon dan wel een andere buitenruimte 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, kasten, carports, boten, ...
trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het ...
(dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte
te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.....
5. Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon... dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken..... Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.....
6. Ten tijde van het verlijden van de Akte met de leden 1 tot en met 4 van Artikel 33 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld..... Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.....

Artikel 34.

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33.

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in lid 1 en lid 2 onder b, c en d van Artikel 27, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 33 kunnen voorwaarden worden verbonden..... Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken..... De in lid 1 en lid 2 onder b, c en d van Artikel 27, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.....

Artikel 35.

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement.

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.....

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte.

Artikel 36.

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker.

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.....
2. Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.....

I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker.

Artikel 37.

Ingebruikgeving Privé-gedeelte.

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 drievoud 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, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.....

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.....

2. Van de in lid 1 van Artikel 37 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.....

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in lid 1 van Artikel 37 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.....

3. De in lid 1 van Artikel 37 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die 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 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, lid 2 BW anders beslist.....

5. Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere.....
aanvulling of verandering van het Reglement of het.....
eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele....
regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.....
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,....
onverminderd het bepaalde in Artikel 45.....
De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk.....
schriftelijk of per e-mail 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 38.

Borgtocht Gebruiker.

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 die Eigenaar
ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of...
zal worden.....
2. Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit 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 lid 1 van Artikel 38 bedoelde.....
bevoegdheid gebruik maakt.....
De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht...
per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk...
aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het.....
betreffende Privé-gedeelte.....

Artikel 39.

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde.

1. Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn
Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die
de in lid 1 van Artikel 37 bedoelde verklaring of.....
overeenkomst niet getekend heeft.....
2. De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde.....
verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38...
bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte
betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het.....
Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de....
Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken.....
worden ontzegd.....
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.

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

4. De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40.

Ondergebruik.

De Artikelen 37, 38 en 39 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 41.

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte.

1. Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW 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 lid 2 van Artikel 41 bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in lid 1 van Artikel 41 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 medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
3. De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of 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 deurwaardersexploot of 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 de leden 5 en 6 van Artikel 56.....
 5. De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en)..... De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.....
 6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in lid 5 van Artikel 41..... Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.....
 7. Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in lid 1 van Artikel 41 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 lid 1 van Artikel 41 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in lid 1 van Artikel 41 bedoeld moet nemen..... De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.....
 9. Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.....

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten......

Artikel 42......

Overdracht......

1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen..... Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.....
2. In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:.....

- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk lid 2 van Artikel 15 en lid 3 van Artikel 16, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in lid 7 van Artikel 56 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit lid onder c.
3. De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in lid 2 van Artikel 15 en lid 3 van Artikel 16 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in lid 7 van Artikel 56, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in lid 2 van Artikel 42.
 4. Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in lid 2 van Artikel 42.
 5. Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
 6. Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
 7. Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te

staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.

8. Indien de Vereniging voor 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.

Artikel 43.

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning.

1. Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
2. Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
3. Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
4. Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
5. Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
6. Het in de leden 2 tot en met 5 van Artikel 43 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44.

Rechten van erfpacht en opstal.

1. Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
2. De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen. Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor

- de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde.....
bijdragen.....
3. In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden...
de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk
Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden,.....
waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter,---
tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht
anders is bepaald.....
 4. De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in.....
artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die.....
een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele.....
Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan-
het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de.....
Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van.....
vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.....
 5. Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van
opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt....
gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail...
mededeling doen aan het Bestuur.....
De mededeling houdt tevens in of de erfpachter.....
respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel
de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht..

L. Overtredingen......

Artikel 45......

Overtredingen......

1. Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en
Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een...
Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk
Reglement en de besluiten van de Vergadering.....
Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of
Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk...
Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het...
Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker 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 voor elke.....
overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete.....
opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de.....
Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming...
is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de.....
betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo
daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere.....
maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet
of het Reglement.....
Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering.....
bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd...
euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig...
euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€...
5.000,00).....

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.....
4. Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is lid 1 van Artikel 17 van overeenkomstige 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 46......

De Vereniging......

1. Bij deze Akte wordt de Vereniging opgericht.
De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.....
2. De naam van de Vereniging luidt: "**Vereniging van Eigenaars Schonebergerweg 45 te Rotterdam**".
De Vereniging is gevestigd te Rotterdam.....
3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.....
4. 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 het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.....
5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.....
6. Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.....

Artikel 47......

Financiële middelen van de Vereniging......

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 deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging.
Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.....
3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging.
Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid.....

- van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstreken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
4. De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in lid 5 van Artikel 56 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 en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
 5. Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
 6. Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
 7. De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in de leden 5 en 6 van Artikel 56. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
 8. Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48.

Boekjaar.

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
In geval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

II. De Vergadering.

Artikel 49.

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter.

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van Artikel 16, de Jaarrekening ter

- goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit.
- De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit lid, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht.
- In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
- Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.
2. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen ten minste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
 3. Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.

 4. De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden 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.

 5. De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
 6. Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn.

In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging

van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50.

De vergadering: procedurevoorschriften.

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
2. De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend.
De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres.
In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde.
Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen.
Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overig stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.
In geval van Ondersplitsing worden de in dit lid vermelde termijnen verdubbeld.
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
3. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen.
Deze presentielijst is bepalend voor het quorum.
Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van lid 5 van Artikel 49 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
5. Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51.

Stemrecht.

1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars.

Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik 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 totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal Appartementsrechten dat in de Splitsing betrokken is. Iedere Eigenaar brengt één stem uit voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust. 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.
3. In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
4. De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen.

Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 52.**Stemrecht mede-Eigenaars.**

1. Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per email aangewezen, worden uitgeoefend.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53.**Bevoegdheden ter vergadering.**

1. Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail 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 lid 4 van Artikel 51 en lid 1 van Artikel 52. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.

Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.

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

2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.

De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen.

De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54.

Voorschriften inzake het stemmen.

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

Onder volstrekke 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 van hen de volstrekke meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen.

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 doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt.

Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt.

Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

3. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 55.

Vernietiging van een besluit van de Vergadering.

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW.

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 65.

Artikel 56.

Besluiten over beheer en onderhoud.

1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van Artikel 56 niet aan het Bestuur toekomt.

- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:

- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke.....
 bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van..
 overeenkomstige toepassing zijn.....
- De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat....
 ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als..
 hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in....
 het Huishoudelijk Reglement.....
- Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het
 nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement....
 over de wijze van oproeping ter vergadering,.....
 besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige.....
 toepassing.....
- Een op grond van dit lid onder b door de desbetreffende
 Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een.....
 besluit van de Vergadering.....
- Het in de eerste zin van dit lid onder b bedoelde.....
 besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de..
 Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken.....
 Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van..
 de stemgerechtigden daarom verzoekt.....
2. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke
 Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge lid
 2 onder a en b van Artikel 10 voor rekening komen van de..
 gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur,.....
 onverminderd het bepaalde in lid 2 van Artikel 61.....
 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 het verfwerk van..
 de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als.....
 bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de.....
 Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge..
 de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars,
 daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de.....
 Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan....
 die - wanneer de deur gesloten is - zichtbaar is vanuit de
 Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het
 Gebouw.....
 4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking
 te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de.....
 Vergadering.....
 Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem.....
 door de Vereniging vergoed.....
 5. Besluiten van de Vergadering tot:.....
 - a. het doen van buiten het in lid 2 onder a en b van.....
 Artikel 10 bedoelde onderhoud vallende uitgaven;.....
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het.....
 Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het..
 vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;.....

- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in lid 3 van Artikel 21;
 - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in lid 2 onder b van Artikel 27;
 - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in lid 2 van Artikel 41;
 - f. het beleggen van gelden als bedoeld in lid 4 van Artikel 47 van het Reservefonds;
 - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit lid 5 onder i;
 - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
 - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijftuizend euro (€ 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
 - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van lid 5 van Artikel 56 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.
- In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld.
- In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

7. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de leden 5 en 6 van Artikel 56 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in lid 5 van Artikel 56 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
8. Indien het in lid 5 van Artikel 56 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur.

Artikel 57.

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging.

1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. 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).
2. Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
3. De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, 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 besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
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 die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00). 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. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
7. Het Bestuur vergadert ten minste tweemaal 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 ten minste 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 bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van lid 1 van Artikel 54 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit lid onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;

- e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden 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.
- 10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58.

Informatieverstrekking.

1. Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
2. Tot de in lid 1 van Artikel 58 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
 - de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
 - offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
 - offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
 - door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
 - het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
 - overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

3. Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde.....
verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde.....
gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten.....
behoefte van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door-
de Eigenaars te raadplegen, website.....

Artikel 59.

Register van Eigenaars en Gebruikers.

1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en.....
Gebruikers.....
Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij-
te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om,....
zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan....
schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder.....
opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie....
benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een.....
telefoonnummer en een e-mailadres.....
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 ontvangst van de mededeling als bedoeld in lid 7 van....
Artikel 42 en na ontvangst van de verklaring of.....
overeenkomst als bedoeld in lid 1 van Artikel 37 wordt het
register door het Bestuur bijgewerkt.....
4. Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe.....
strekking verzoek van een notaris die is belast met de.....
levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de
hiervoor in lid 2 van Artikel 42 bedoelde verklaring af te
geven.....

Artikel 60.

Boekhoud- en bewaarplicht.

1. Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de
Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van...
de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze.....
werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te.....
voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en.....
andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat...
te allen tijde de rechten en verplichtingen van de.....
Vereniging kunnen worden gekend.....
2. Het Bestuur is verplicht de in lid 1 van Artikel 60.....
bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als...
bedoeld in lid 2 van Artikel 58 onder a gedurende de.....
wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum...
waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking.....
hebben, door de Vergadering is vastgesteld.....
Het Bestuur is verplicht de in lid 1 van Artikel 60.....
bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als...
nader omschreven in lid 2 onder c, d, e, f en h van.....

Artikel 58 waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

3. Alle andere dan de in lid 2 van Artikel 60 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61.

Administratie en Beheer.

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 onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder 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, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

IV. Raad van Commissarissen en commissies.

Artikel 62.

Raad van Commissarissen.

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 van Commissarissen uit meer dan één persoon 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 of van lid van een Commissie van de Vereniging.
5. De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, 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 van Commissarissen 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 ten minste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen 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 van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt ten minste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van lid 1 van Artikel 54 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit lid onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
 9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 63.

Commissies.

1. De Vergadering is bevoegd - al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter. De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit.
Het Bestuur is verplicht de kascommissie 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.....
 De werkwijze van de kascommissie kan nader bij.....
 Huishoudelijk Reglement worden geregeld.....

N. Huishoudelijk Reglement.

Artikel 64.

Huishoudelijk Reglement.

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 de 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. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in lid 2
 onder b van Artikel 27 en de eventuele voorwaarden.....
 waaronder dit is toegestaan;.....
 - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in lid 2 van.....
 Artikel 45;.....
 - j. besluiten als bedoeld in lid 1 onder b van Artikel 56...
 en de uitwerking daarvan;.....
 - k. een kostenverdeling als bedoeld in lid 8 van Artikel.....
 56;.....
 - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen.....
 drempelbedragen; en.....
 - m. 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 BW 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 lid 5...
 van Artikel 56.....
 Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig
 besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering.....
 worden uitgeschreven.....
 Lid 6 van Artikel 56 is van overeenkomstige toepassing.....

5. Het in lid 4 van Artikel 64 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
voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte.

Artikel 65.

Wijziging van de Akte.

1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met
medewerking van alle Eigenaars.
Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een
beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen
door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in
artikel 5:140 BW.
2. In afwijking van het in lid 1 van Artikel 65 bepaalde kan
een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking
van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit
van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van
ten minste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat
aan de Eigenaars toekomt.
3. In de oproeping tot de in lid 2 van Artikel 65 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. De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt
ten minste vijftien dagen.
5. Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het
voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan,
dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een
afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen
wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe
geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot
na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
6. Het bepaalde in de leden 4 en 5 van Artikel 65 is niet van
toepassing indien het besluit wordt genomen in een
vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en
het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
7. Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van
de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in
artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit
vorderen.
8. 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.

9. Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben en van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft). Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in lid 2 van Artikel 65, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging.

Artikel 66.

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging.

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:143 lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting.

Artikel 67.

Geschillenbeslechting.

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. Indexering.

Artikel 68.

Indexering.

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. Slotbepaling.**Artikel 69.****Slotbepaling.**

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

Overgangsbepalingen.

1. Het eerste boekjaar van de Vereniging loopt van de datum waarop de Vereniging is opgericht en eindigt op een en dertig december tweeduizend twee en twintig.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 van Artikel 61 van het Reglement wijst de Gerechtigde aan als Beheerder voor het voeren van de administratie. Deze aanstelling geschiedt voor de periode ingaande vandaag en eindigt één jaar na vandaag.
3. De Gerechtigde maakt gebruik van de bevoegdheid zoals omschreven in lid 4 van Artikel 49 van het Reglement en benoemt tot voorzitter van het Bestuur. De overige leden van het Bestuur zullen in de eerste Vergadering worden benoemd.
4. De tijd en plaats van de eerste Vergadering zal worden vastgesteld door de voorzitter van het Bestuur.
5. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een periode langer dan één jaar na vandaag, tenzij deze verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden.

Bijzondere rechten en/of verplichtingen.

Ter zake bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin onder meer staat vermeld als volgt:

"2.1. Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) De Algemene Voorwaarden voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam (2007) vastgesteld bij het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam de dato vijf december tweeduizend zes, en neergelegd in een akte op negentien januari tweeduizend zeven verleden voor Mr H.M.l.Th. Breedveld, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Rotterdam op tweeëntwintig januari tweeduizend zeven in register Hypotheken 4, deel 51527 nummer 49, en gedeponeed bij de griffie van de Rechtbank te Rotterdam op vierentwintig januari tweeduizend zeven onder akte nummer 12/2007. Koper heeft bij het sluiten van de Koopovereenkomst een exemplaar van de Algemene Voorwaarden ontvangen en van de

inhoud daarvan kennisgenomen. Uit de Algemene Voorwaarden-----
voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam---
(2007) worden hier speciaal vermeld:-----

Artikel 10-----

Lasten en belastingen-----

10.1 Lasten en belastingen die zijn of worden geheven in-----
verband met de Onroerende Zaak komen vanaf de Datum Van
Verlijden voor rekening van de Eigenaar.-----

10.2 Onder lasten en belastingen zijn mede begrepen lasten en
belastingen die moeten worden voldaan door een eigenaar
van de Onroerende Zaak, ongeacht of die lasten en-----
belastingen door de Gemeente zijn verschuldigd-----
(geweest) of niet.-----

(...)-----

Artikel 13-----

Verplichtingen van de Eigenaar-----

13.1. De Eigenaar is verplicht:-----

- a. de Onroerende Zaak te bebouwen, te renoveren en/of---
in te richten en wel op de wijze als in de Akte-----
wordt aangegeven; meer of anders bouwen dan in de----
Akte is aangegeven is niet toegestaan;-----
- b. in geval van een renovatie- of bouwplicht met de-----
renovatie of de bouw te beginnen terstond na de-----
Datum Van Verlijden en deze werkzaamheden met-----
bekwame spoed ononderbroken voort te zetten en te----
voltooien;-----
- c. de Onroerende Zaak in goede staat te houden en de----
daarbij behorende bebouwing waar nodig tijdig te-----
vernieuwen;-----
- d. de Onroerende Zaak aan te wenden overeenkomstig de---
bestemming en het gebruik, zoals is vermeld in de----
Akte;-----
- e. toe te laten, dat op, aan, in of boven de Onroerende
Zaak voor openbare doeleinden palen, kabels,-----
leidingen, schakelkasten, armaturen,-----
aanduidingsborden, sleuven, goten of andere-----
voorwerpen en/of voorzieningen worden aangebracht,---
onderhouden en vernieuwd, mits na overleg met de-----
Eigenaar omtrent de plaats en de wijze waarop de-----
hiervoor bedoelde voorwerpen en voorzieningen worden
aangebracht; alle schade die daarvan het-----
onmiddellijke gevolg is en die redelijkerwijs niet---
voor rekening van de Eigenaar kan zijn, zal door de---
Gemeente naar haar keuze en op haar kosten worden----
hersteld of aan de Eigenaar worden vergoed;-----
- f. al datgene te doen en na te laten waardoor schade ,--
gevaar of hinder - in welke vorm dan ook - kan-----
worden voorkomen of kan ontstaan en in dezen de-----
aanwijzingen van de Gemeente op te volgen;-----

- g. de Onroerende Zaak ten genoegen van de Gemeente af te scheiden en afgescheiden te houden; indien de Eigenaar binnen één maand na daartoe door de Gemeente te zijn gemaand deze verplichting niet nakomt, zal de Gemeente zonder tussenkomst van de rechter bevoegd zijn de voor een afscheiding noodzakelijke voorziening zelf te treffen; de kosten van dit laatste zijn voor rekening van de Eigenaar en dienen te worden betaald binnen dertig dagen, nadat de Gemeente deze kosten aan hem in rekening heeft gebracht;
- h. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan het eigendomsbewijs inclusief de Milieurapportage of een afschrift of uittreksel daarvan aan zijn rechtsopvolger te overhandigen; is sprake van een vervreemding van een gedeelte van de Onroerende Zaak, dan kan met overlegging van een kopie van deze documenten worden volstaan.
- 13.2 De Gemeente kan ontheffing verlenen van hetgeen in artikel 13.1 onder a, c en d is bepaald. De Eigenaar dient daartoe schriftelijk een verzoek in bij de Gemeente. Worden bij de ontheffing voorwaarden gesteld, dan zullen deze uitsluitend een financieel karakter hebben.

Artikel 14

Toestemmingen

- 14.1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente is de Eigenaar niet bevoegd de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:
- te splitsen in appartementsrechten, of
 - te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen.
- 14.2 In geval van splitsing in appartementsrechten dient de Eigenaar bij zijn verzoek om toestemming de Gemeente de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende reglement toe te zenden. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek dient in ieder geval het navolgende in de akte van splitsing te worden bepaald:
- De vereniging van eigenaars zal erop toezien, dat ieder van de appartementseigenaars zijn verplichtingen jegens de Gemeente nakomt;
 - Iedere wijziging van de akte van splitsing of van het daarbij behorende reglement behoeft de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente, tenzij de rechter deze wijziging heeft bevolen.

- 14.3 Bij overtreding van het bepaalde in de artikelen 14.2--- zal de Gemeente - onverminderd het bepaalde in artikel- 17 - van zowel de vereniging van eigenaars als van----- ieder van de appartementseigenaars kunnen verlangen,----- dat de akte van splitsing en/of het reglement in de----- oude toestand worden/wordt hersteld.-----
- 14.4 Indien de Onroerende Zaak in appartementen is----- gesplitst, is het in dit artikel 14 bepaalde voor de----- appartementseigenaar overeenkomstig van toepassing.-----

Artikel 16-----

Derdenwerking-----

- 16.1 Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten----- aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde----- van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel----- vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die----- derdenwerking.-----
- 16.2 Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de----- Akte om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van----- de Onroerende Zaak, zullen overgaan op degenen die de----- Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de----- rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Sprake is----- van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel----- 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een----- verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te----- zijn, indien sprake is van een verplichting om te doen.
- 16.3 De Eigenaar zal:-----
- a. bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een----- gedeelte daarvan; of-----
 - b. bij bezwaring van de Onroerende Zaak of een gedeelte----- daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;-- zijn verplichtingen uit hoofde van de Akte ten----- behoeve van de Gemeente opleggen aan zijn----- rechtsopvolger en deze namens de Gemeente aannemen.--

(...)------

Artikel 19-----

Mededelingen-----

- 19.1. De Gemeente kan alle mededelingen en kennisgevingen----- rechtsgeldig op de laatste aan haar gemelde (gekozen)----- woonplaats doen.-----
- 19.2. Indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft----- dan wonen, is bij een vervreemding van de Onroerende----- Zaak of van een gedeelte daarvan, de verkrijger----- verplicht onverwijld aan de Gemeente van zijn----- verkrijging mededeling te doen. De verkrijger legt bij----- deze mededeling over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken,-- zoals:-----

- a. bij verkrijging onder algemene titel (een afschrift van) een verklaring van erfrecht of een afschrift van de fusieakte;
 - b. bij verkrijging onder bijzondere titel een afschrift van de akte van levering.
- 19.3. Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen mededelingen en kennisgevingen schriftelijk worden gedaan.

Enzovoorts

Artikel 8

Cultuurhistorische Waarde. Kwalitatieve verplichting.

Kettingbeding

1. Koper is ermee bekend dat het tot de Onroerende Zaak behorende gebouw met adres Schonebergerweg 45 te Rotterdam, hierna aan te duiden als: "Opstal", kwalificeert als karakteristiek vastgoed, zoals nader is beschreven in de zogenaamde "bijsluiters" die als BIJLAGE 4 aan deze akte is gehecht.
2. Koper is ermee bekend dat de Opstal in de Cultuurhistorische Verkenning Middelland & Nieuwe Westen als beeldbepalend is aangemerkt. Dit betekent dat de Opstal naar verwachting in het bestemmingsplan Middelland - Nieuwe Westen de dubbelbestemming "Waarde cultuurhistorie 2" krijgt. Na deze bestemmingswijziging kan de Opstal uitsluitend (gedeeltelijk) worden gesloopt nadat hiertoe een schriftelijke toestemming van de gemeente Rotterdam is verkregen.
3. Tot het moment dat vermelde bestemmingswijziging onherroepelijk is geworden, is Koper niet bevoegd om over te gaan tot (gedeeltelijke) sloop van de Opstal tenzij de Gemeente daarvoor schriftelijke toestemming heeft verleend. Het in de vorige zin vermelde sloopverbod vervalt zodra de vermelde bestemmingswijziging onherroepelijk is geworden, doch in ieder geval uiterlijk zestig (60) maanden na heden. Het hiervoor bepaalde sloopverbod vervalt eveneens indien de Gemeente heeft vastgesteld dat de tot de Onroerende Zaak behorende opstallen geen dubbelbestemming "Waarde cultuurhistorie 2" krijgen.
4. De in het vorige lid van dit artikel vermelde verplichting om niet tot sloop over te gaan tenzij met toestemming van de Gemeente komen de Gemeente en Koper hierbij overeen als een jegens de Gemeente geldende kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal als zodanig overgaan op diegenen die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen terwijl mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende tot de Onroerende Zaak een recht tot gebruik daarvan zullen krijgen. 5. Voor zover de in lid 3 hiervoor vermelde verplichting niet als een kwalitatieve verplichting als

bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, zijn Koper en diens rechtsopvolgers in de eigendom van de Onroerende Zaak jegens de Gemeente verplicht om het bepaalde in dit artikel 7 bij iedere overdracht van de Onroerende Zaak dan wel een gedeelte daarvan, de vestiging van een beperkt genotsrecht daaronder begrepen, als kettingbeding aan de verkrijger op te leggen en daartoe woordelijk in de betreffende notariële akte van overdracht aan te halen, door de verkrijger te doen aanvaarden en de daaruit voor de Gemeente voortvloeiende rechten voor en namens de Gemeente te aanvaarden, de belangen van de Gemeente daarbij vrijwillig waarnemend, bij niet nakoming waarvan de nalatige ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verbeurt van tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,=). Vermeld bedrag moet worden betaald binnen veertien (14) dagen na een daartoe strekkend verzoek van de Gemeente. Dit verzoek wordt niet verzonden dan nadat de nalatige tevoren door de Gemeente op de niet-nakoming of de overtreding opmerkzaam is gemaakt, waarbij hem een redelijk termijn is gegeven om alsnog aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst te voldoen. Zodra het hiervoor vermelde, thans in voorbereiding zijnde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, doch in ieder geval zestig (60) maanden na heden, komt het bepaalde in het vorige lid en dit lid 5 te vervallen en kan de Gemeente aan het bepaalde in die leden geen rechten meer ontleen.

Artikel 9

Doorverkoop door Koper

1. In de akte waarin de Koopovereenkomst is opgenomen, is onder meer het volgende letterlijk opgenomen: "1. Gedurende de eerste vierentwintig (24) volle kalendermaanden na de Datum Van Verlijden is Koper niet bevoegd de Onroerende Zaak, of een gedeelte daarvan (een appartementsrecht waarin de Onroerende Zaak wordt gesplitst daaronder begrepen), te Vervreemden aan een derde dan wel te bezwaren met een beperkt gebruiksrecht, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan de toestemming van de Gemeente kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2. Het hiervoor in dit artikel bepaalde geldt niet in de situatie dat door Koper uitvoering wordt gegeven aan het hiervoor onder I van de considerans vermelde oogmerk van de Gemeente. Het hiervoor in dit artikel bepaalde geldt derhalve niet ter zake van de verkoop door Koper van een appartementsrecht dat recht geeft op het exclusief recht van gebruik van een in de Onroerende Zaak te realiseren woning. Het hiervoor bepaalde geldt wél bij de verkoop door Koper van meer dan één appartementsrecht dat recht

geeft op het exclusief recht van gebruik van een in de Onroerende Zaak te realiseren woning."

2. Het bepaalde in de passage die in lid 1 van dit artikel is aangehaald wordt hierbij - voor zoveel nodig - bij deze opgelegd aan Koper en hierbij door deze aanvaard.

Artikel 10

Derdenwerking

1. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Akte. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.
2. Alle voor de Koper uit de Akte en/of de Algemene Voorwaarden jegens de Gemeente voortvloeiende verplichtingen om ten aanzien van de Onroerende Zaak iets te dulden of niet te doen, gelden als een kwalitatieve verplichting van de Koper jegens de Gemeente en zullen als zodanig van rechtswege overgaan op degenen die de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen en zullen tevens gelden voor degenen die van de rechthebbende op de Onroerende Zaak een recht van gebruik verkrijgen, een en ander als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
3. Alle voor de Koper uit de Akte en/of de Algemene Voorwaarden jegens de Gemeente voortvloeiende verplichtingen om ten aanzien van de Onroerende Zaak iets te doen, gelden tussen Partijen als een kettingbeding en dienen bij vervreemding van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan door de Koper aan de betreffende verkrijger te worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en namens de Gemeente te worden aanvaard, de belangen van de Gemeente bij die aanvaarding vrijwillig waarnemend.
4. In verband met het hiervoor in dit Artikel bepaalde zijn de Koper en zijn rechtsopvolgers in de eigendom van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verplicht om bij vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan de hiervoor uit de Algemene Voorwaarden aangehaalde bepalingen en het hiervoor in de artikelen 5, 6 en 8 bepaalde en het in dit artikel 9 bepaalde letterlijk in de betreffende akte van vervreemding aan te halen.
5. De Eigenaar die het bepaalde in dit artikel 9 niet nakomt, verbeurt -indien de Gemeente zulks vordert- jegens de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete gelijk aan tien procent (10%) van de hiervoor vermelde koopprijs, onverminderd het recht van de Gemeente om naast de boete schadevergoeding te vorderen, voor zover de schade het bedrag van de boete overtreft.

Enzovoorts

**BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN UIT HOOFDE VAN VOORGAANDE
TITELS**

Ter zake van bijzondere lasten en beperkingen uit hoofde van-
voorafgaande titels wordt te dezen verwezen naar: a. de op----
dertien juni tweeduizend tweeëntwintig voor Mr H.M. Kolster,--
notaris te Rotterdam, verleden akte van vestiging van-----
erfdienstbaarheden, van welke akte op diezelfde dag een-----
afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare-----
registers voor registergoederen in register Hypotheken 4,-----
deel 84410 nummer 158, waarin het volgende woordelijk is-----
opgenomen:-----

"III. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID TEN LASTE VAN EEN GEDEELTE-
VAN PERCEEL GEMEENTE

Ter uitvoering van de hiervoor onder CONSIDERANS sub 6

- vermelde overeenkomst vestigt de Gemeente hierbij:-----
- ten laste van het gedeelte van het perceel kadastraal-----
bekend gemeente Delfshaven, sectie F, nummer 2859, waarop-
een pad is gesitueerd dat met streeparcering is aangegeven
op vermelde aan deze akte als BIJLAGE 1 te hechten-----
situatietekening, als dienend erf, zulks:-----
 - ten behoeve van Perceel Woonbron, als heersend erf,-----
een erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende:-----
 - de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te
dulden dat de gerechtigden tot het heersend erf-----
respectievelijk de gebruikers daarvan:-----
 - zich vanaf de openbare weg respectievelijk vanaf Perceel---
Overbouwing te voet begeven naar Perceel Bergingen via het
dienend erf met eventueel aan de hand een fiets, scooter---
of ander soortgelijk klein voertuig; en - zich vanaf-----
Perceel Bergingen te voet begeven naar Perceel Overbouwing
respectievelijk de openbare weg met eventueel aan de hand-
een fiets, scooter of ander soortgelijk klein voertuig;----
welke erfdienstbaarheid hierbij door Woonbron wordt-----
aanvaard.-----

Op vermelde erfdienstbaarheid zijn de volgende bepalingen van
toepassing:-----

- a. ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is----
geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de-----
eigenaar van het heersend erf aan de eigenaar van het-----
dienend erf of andersom;-----
- b. elk ander gebruik van het dienend erf door de eigenaar van
het heersend erf, waaronder met name begrepen het daarop---
plaatsen van welk voorwerp dan ook, of het graven daarin---
is niet toegestaan;-----
- c. de eigenaar van het dienend erf is jegens de eigenaar van-
het heersend erf verplicht:-----
 - (i) het pad:-----
 - te bestraten of anderszins te verharderen; en-----
 - te onderhouden, waaronder mede begrepen het reinigen,---
het herstellen en zonodig ophogen;-----

- (ii) de voorzieningen die dienstbaar zijn aan de toegangsweg, zoals de eventuele verlichting met de daartoe dienende armaturen en installatie(s) te onderhouden. Onder deze voorzieningen zijn niet begrepen de erfafscheidingen, zoals schuttingen;
- d. de kosten verband houdende met het onderhoud of herstel als onder c hiervoor bedoeld komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf, ieder voor de helft.

IV. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID TEN LASTE VAN PERCEEL WOONBRON

Ter verdere uitvoering van de hiervoor onder CONSIDERANS sub 6 vermelde overeenkomst vestigt Woonbron met in achtneming van het bepaalde in artikel 5:84 lid 1 Burgerlijk Wetboek hierbij:

- ten laste van het Perceel Overbouwing waarop - onder de overbouwing - een toegangsweg is gesitueerd, als dienend erf, zulks:
 - ten behoeve van Perceel Gemeente, als heersend erf, een erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende:
 - de verplichting voor de gerechtigden en gebruikers van het dienend erf om te dulden dat de eigenaars van het heersend erf zich via vermelde toegangsweg te voet met eventueel aan de hand een fiets, scooter of ander soortgelijk kleinvoertuig van en naar de openbare weg gaat zulks naar en van het heersend erf,
- welke erfdienstbaarheid hierbij door de Gemeente wordt aanvaard.

Op vermelde erfdienstbaarheid zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- a. ter zake van (de vestiging van) de erfdienstbaarheid is geen vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd door de eigenaar van het heersend erf aan de eigenaar van het dienend erf of andersom;
- b. naast het hiervoor vermelde gebruik is de gerechtigde tot het heersend erf voorts bevoegd om met een auto over de toegangsweg te rijden, doch uitsluitend incidenteel ten behoeve van het in- en uitladen van spullen uit de auto. Elk ander gebruik van het dienend erf, waaronder met name begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, of het graven daarin is niet toegestaan;
- c. de eigenaar van het heersend erf is jegens de eigenaar van het dienend erf verplicht:
- (i) de toegangsweg:
- te bestraten of anderszins te verharderen; en
 - te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden, het herstellen en zo nodig ophogen;
- (ii) het aangezicht van de wanden en het plafond naast en boven de toegangsweg:
- in goede staat te houden en onderhouden;

- (iii) de voorzieningen die dienstbaar zijn aan de
toegangsweg, zoals de eventuele verlichting met de
daartoe dienende armaturen en installatie(s) te
onderhouden. Onder deze voorzieningen zijn niet
begrepen de erfafscheidingen, zoals schuttingen;.....
- d. de kosten verband houdende met het onderhoud of herstel
als onder c hiervoor bedoeld komen voor rekening van de
eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het
dienend erf, ieder voor de helft."
- b. de akte van vestiging erfpacht op zestien maart
tweeduizend verleden voor Mr J.G. Millenaar, destijds notaris
te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in
de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen-
(destijds) te Rotterdam op zeventien maart tweeduizend in
register Hypotheken 4, deel 19943 nummer 32, waarin het
volgende woordelijk is opgenomen:.....
2e Overbouwde openbare straat.....
Ten laste van het bij deze akte geleverde perceel kadastraal-
bekend gemeente Delfshaven, sectie F, nummer 111 en ten
behoefte van het achtergelegen perceel, kadastraal bekend
gemeente Delfshaven, sectie F, nummer 890, wordt hierbij
gevestigd de erfdienstbaarheid van overbouwde openbare
straat, inhoudende:.....
- a. de erfpachter moet gedogen, dat de gemeente op de meest
volstrekste wijze zal beschikken over de op de aan deze
akte gehechte, in het register 4 van de Dienst van het
Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam in te
schrijven tekening gemerkt III, met schuine arcering
aangegeven openbare straat. Het hiervoor gestelde houdt in
de bevoegdheid van de gemeente om aldaar alle
werkzaamheden te verrichten, welke burgemeester en
wethouders nodig achten voor de instandhouding van de
overbouwde openbare straat. Bij de uitoefening van haar
bevoegdheid zal de gemeente zoveel mogelijk met de
belangen van de erfpachter rekening houden.....
- b. Na uitvoering van vorenbedoelde werken zal de gemeente
zoveel mogelijk de vóór de uitvoering bestaande toestand
herstellen.....
- c De aanleg en het onderhoud van de overbouwde openbare
straat zal door en voor rekening van de gemeente worden
uitgevoerd."

Splitsingsvergunning.

De voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten
vereiste vergunning als bedoeld in artikel 22 van de
Huisvestingswet 2014 is verleend en inmiddels onherroepelijk.
Een kopie van de vergunning wordt aan deze akte gehecht
(Bijlage)

TOESTEMMING

De krachtens de van toepassing zijnde "Algemene Voorwaarden"
voor verkoop en levering van onroerende zaken van Rotterdam"

vereiste toestemming van de Gemeente Rotterdam tot splitsing van het Registergoed blijkt uit een aan deze akte te hechten brief de dato tweeduizendtwee en twintig.

Volmacht

Van voormelde volmacht blijkt uit een akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

Woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van deze akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant/partij is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE is verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd dezer akte gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een korte toelichting aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud 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 uur en minuten.