# SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

*(Sluiskwartier plot 4)*

Referentie: JGROO/607438.04

Op @ verscheen voor mij, mr. Jan-Willem Kroes, notaris te Deventer:
@
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
**Lithos Projecten B.V.**, met als zetel: Amersfoort, kantoorhoudende 3824 ML Amersfoort, Spaceshuttle 38, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 74182110,
hierna ook genoemd: 'de rechthebbende' en/ of 'Lithos' .
De verschenen persoon heeft mij, notaris verklaard:

**DOEL**

Het doel van deze akte is om het hierna omschreven Registergoed te splitsen in appartementsrechten, waardoor in het Registergoed afzonderlijke ruimten ontstaan die zijn bestemd tot gemeenschappelijk of tot privégebruik en om de rechten en verplichtingen van de eigenaars en de oprichting van de vereniging van eigenaars inclusief het reglement vast te stellen.

**1. REGISTERGOED**

De rechthebbende is bevoegd tot splitsing in appartementsrechten van:

> **het perceel met bestaande opstallen en verder toebehoren, gelegen aan het Raamsluisstraat 34 tot en met 50 (even nummers) te Deventer, bestemd om te transformeren en te splitsen in negen (9) woonappartementen, onderdeel van het project "Sluiskwartier", Plot 4,**
> **kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie E, nummer 13604, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -grootte is toegekend, ter grootte van ongeveer vierhonderd negenenveertig vierkante meter (449 m2)**,

hierna ook te noemen: 'het Registergoed'.

**1.1. Verkrijging door de rechthebbende**

Het Registergoed werd verkregen door de rechthebbende door levering krachtens koop.
Van deze levering blijkt uit een akte, op @ verleden voor mr. J.W. Kroes, notaris te Deventer.
Een afschrift van deze akte werd ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @ nummer @.
Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

**1.2. Rechten en beperkingen**

1. Het Registergoed is niet belast met hypotheekrechten en beslagen.
2. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het Registergoed in de Basisregistratie Kadaster geen andere publiekrechtelijke beperking

CONCEPT

bekend dan:

"*Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken*
*Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio (in onderzoek)*
*Betrokken bestuursorgaan Gemeente Deventer*
*Vermeld in stuk Hyp4 12712/65 Zwolle*
*Naamswijziging rechtspersoon Ingeschreven op 16-12-2005 om 09:00*
*Datum in werking 30-06-2016*
*Afkomstig uit stuk Hyp4 80002/41*
*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*
*Datum kenbaarheid: 30-06-2016 Ingeschreven op 16-12-2020 om 13:46*
*Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken*
*Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio (in onderzoek)*
*Betrokken bestuursorgaan Gemeente Deventer*
*Vermeld in stuk Hyp4 12712/65 Zwolle*
*Naamswijziging rechtspersoon Ingeschreven op 16-12-2005 om 09:00*
*Datum in werking 29-04-2022*
*Afkomstig uit stuk Hyp4 86371/3*
*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*
*Datum kenbaarheid: 29-04-2022 Ingeschreven op 14-04-2023 om 13:36*
*Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken*
*Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW*
*Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)*
*Vermeld in stuk Hyp4 72869/136*
*Naamswijziging rechtspersoon Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00*
*Datum in werking 23-11-1999*
*Afkomstig uit stuk Hyp4 82901/123*
*Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)*
*Datum kenbaarheid: 23-11-1999 Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00*
*Overig stuk Hyp4 94719/49*
*Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)*
*Datum kenbaarheid: 10-09-2026 Ingeschreven op 10-09-2026 om 10:50*
*Overig stuk Hyp4 94719/48*
*Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)*
*Datum kenbaarheid: 10-09-2026 Ingeschreven op 10-09-2026 om*

CONCEPT

*10:49*
*Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk*
*Afkomstig uit stuk Hyp4 83283/127*
*Wet geluidhinder Ingeschreven op 03-05-2024 om 10:15*
*Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk*
*Afkomstig uit stuk Hyp4 77099/62*
*Wet geluidshinder Ingeschreven op 06-05-2020 om 12:30*
*Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk*
*Afkomstig uit stuk Hyp4 77099/61*
*Wet geluidshinder Ingeschreven op 06-05-2020 om 12:30*
*Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk*
*Afkomstig uit stuk Hyp4 70697/22*
*Ingeschreven op 19-05-2017 om 09:27.*".

Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.

4. Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het Registergoed wordt verwezen naar een akte op @ verleden voor @, notaris te @, waarvan een afschrift is @over@in@geschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers @te @ op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @, nummer @.
   In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
   "@".
   Een kopie van die tekst wordt aan deze akte gehecht en wordt geacht daarmee één geheel te vormen en woordelijk in deze akte te zijn opgenomen.

**2. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

**2.1. Algemeen**

De rechthebbende wil het Registergoed splitsen in @negen (9) appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 5:106 en volgende Burgerlijk Wetboek.

**2.2. Splitsingsvergunning**

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 vereist.

**2.3. Splitsingstekening**

1. In verband met de splitsing is een splitsingstekening gemaakt. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en voorzien van de cijfers @1 tot en met @negen (9).
2. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
   De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken Registergoed vastgesteld.
   De splitsingstekening is op @ door de bewaarder van de Dienst voor het

CONCEPT

kadaster en de openbare registers in elektronische bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: @. Op verzoek heeft de bewaarder een complexaanduiding toegekend. De complexaanduiding is: @-A. De toekenning blijkt uit een document dat een bijlage is bij deze akte.

**2.4. Splitsing in appartementsrechten**

Het Registergoed wordt hierbij gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente *Deventer, sectie E, complexaanduiding @-A,* ***appartementsindex @1***, bestaande uit:
   a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van de onder b. te noemen gemeenschap, plaatselijk bekend **postcode@ Deventer te Raamsluisstraat 36,** aangeduid als **bouwnummer 4.1** in het project "Sluiskwartier" te Deventer; en
   b. het @drieëntachtig negenhonderd zevenenveertigste (83/947) onverdeeld aandeel in de gemeenschap (na het gereedkomen van de bouw) bestaande uit:
   het appartementencomplex "@de Boze Goudvis" van negen (9) woningen, @gemeenschappelijke buitenruimte/dakterras, ondergrond en verdere toebehoren, gelegen aan de @Raamsluisstraat 34 tot en met 50 (even nummers) te Deventer, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend
   gemeente Deventer, sectie E, nummer 13604, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -grootte is toegekend, ter grootte van ongeveer vierhonderd negenenveertig vierkante meter (449 m2);
2. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente *Deventer, sectie E, complexaanduiding @-A,* ***appartementsindex 2***, bestaande uit:
   a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond en eerste verdieping van de onder 1.b. genoemde gemeenschap, plaatselijk bekend **Raamsluisstraat 38 te Deventer**, aangeduid als **bouwnummer 4.2** in het project "Sluiskwartier" te Deventer; en
   b. het honderd éénenveertig negenhonderd zevenenveertigste (141/947) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente *Deventer, sectie E, complexaanduiding @-A,* ***appartementsindex @3***, bestaande uit:
   a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van de onder 1.b. genoemde gemeenschap, plaatselijk bekend **Raamsluisstraat 34 te Deventer**, aangeduid als **bouwnummer 4.3** in het project "Sluiskwartier" te Deventer; en
   b. het negentig negenhonderd zevenenveertigste (90/947) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente *Deventer, sectie E, complexaanduiding @-A,* ***appartementsindex @4***,

CONCEPT

bestaande uit:
   a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van de onder 1.b. genoemde gemeenschap, plaatselijk bekend **Raamsluisstraat 44 te Deventer**, aangeduid als **bouwnummer 4.4** in het project "Sluiskwartier" te Deventer; en
   b. het negenentachtig negenhonderd zevenenveertigste (89/947) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
5. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente *Deventer, sectie E, complexaanduiding @-A,* ***appartementsindex @5***, bestaande uit:
   a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte op de eerste verdieping van de onder 1.b. genoemde gemeenschap, plaatselijk bekend **Raamsluisstraat 42 te Deventer**, aangeduid als **bouwnummer 4.5** in het project "Sluiskwartier" te Deventer; en
   b. het zevenennegentig negenhonderd zevenenveertigste (97/947) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
6. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente *Deventer, sectie E, complexaanduiding @-A,* ***appartementsindex @6***, bestaande uit:
   a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte op de eerste verdieping van de onder 1.b. genoemde gemeenschap, plaatselijk bekend **@Raamsluisstraat 40 te Deventer**, aangeduid als **bouwnummer 4.6** in het project "Sluiskwartier" te Deventer; en
   b. het @drieënnegentig negenhonderd zevenenveertigste (93/947) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
7. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente *Deventer, sectie E, complexaanduiding @-A,* ***appartementsindex @7***, bestaande uit:
   a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de tweede en derde verdieping van de onder 1.b. genoemde gemeenschap, plaatselijk bekend **@Raamsluisstraat 50 te @Deventer**, aangeduid als **bouwnummer @4.7** in het project "Sluiskwartier" te Deventer; en
   b. het @honderd éénendertig negenhonderd zevenenveertigste (131/947) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
8. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente *Deventer, sectie E, complexaanduiding @-A,* ***appartementsindex @8***, bestaande uit:
   a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de tweede en derde verdieping van de onder 1.b. genoemde gemeenschap, plaatselijk bekend **@Raamsluisstraat 48 te @Deventer**, aangeduid als **bouwnummer @4.8** in het project "Sluiskwartier" te Deventer; en
   b. het honderd negenentwintig negenhonderd zevenenveertigste (129/947) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;
9. het appartementsrecht in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk

CONCEPT

Wetboek, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente *Deventer, sectie E, complexaanduiding @-A,* ***appartementsindex @9***, bestaande uit:

a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van de onder 1.b. genoemde gemeenschap, plaatselijk bekend **Raamsluisstraat 46 te Deventer**, aangeduid als **bouwnummer @4.9** in het project "Sluiskwartier" te Deventer; en
b. het @vierennegentig negenhonderd zevenenveertigste (94/947) onverdeeld aandeel in de voormelde gemeenschap;

De rechthebbende is gerechtigd tot alle appartementsrechten.

~~**2.5. @Toestemming beperkt gerechtigden @en beslaglegger@**~~

~~@De gerechtigde(n) tot de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid ten laste van het Registergoed heeft schriftelijk toestemming gegeven voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten. Deze toestemming blijkt uit een verklaring Een kopie daarvan is een bijlage bij deze akte.@~~

**3. REGLEMENT**

De rechthebbende stelt hierbij vast het reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement. Dit modelreglement is opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris in Rotterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160. Met inachtneming van de noodzakelijke wijzigingen en aanvullingen op dat modelreglement, luidt het reglement integraal als volgt:

**A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN**

**Artikel 1. Definities**

1.1 In het reglement wordt verstaan onder:

a. akte: *deze* akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, *inclusief* de tekening *zo*als bedoeld in artikel 5:109*,* tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, het reglement *en* 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 zoals bedoeld in artikel 61;
e. bestuur: het bestuur van de vereniging;
f. boekjaar: het boekjaar van de vereniging;
g. BW: het Burgerlijk Wetboek;
h. commissie: een commissie, ingesteld op grond van artikel 63;
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 (*dat in aanbouw is dan wel getransformeerd gaat worden tot*) met toebehoren, waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
k. gebruiker: degene die als huurder of op andere wijze, anders dan

CONCEPT

als eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een privé-gedeelte heeft zoals bedoeld in artikel 5:120 van het BW;

l. gemeenschap: de in de splitsing betrokken goederen;
m. gemeenschappelijke gedeelten: de gedeelten zoals 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 zoals 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 op grond van de akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
o. gemeenschappelijke zaken: de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' zoals 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 zoals bedoeld in artikel 64;
r. jaarrekening: de jaarrekening van de vereniging zoals bedoeld in artikel 16;
s. jaarverslag: het jaarverslag van de vereniging zoals bedoeld in artikel 16;
t. meerjarenonderhoudsplan: het in artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
u. onderappartementsrecht: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
v. ondereigenaar: de gerechtigde tot een onderappartementsrecht;
w. ondersplitsing: de ondersplitsing van een appartementsrecht zoals bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
x. privé-gedeelte: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die *op grond van* de akte bestemd is/zijn om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
y. raad van commissarissen: de raad van commissarissen zoals 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 *van* ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing *voor* die ondersplitsing, *inclusief* 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 *van* ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
zf vergadering: de vergadering van eigenaars van de vereniging;
zg. voorzitter: de voorzitter van de vergadering.

1.2 De in artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

CONCEPT

**Artikel 2. Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers**

2.1 De eigenaars en gebruikers moeten zich *volgens* de eisen van redelijkheid en billijkheid *tegenover* elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker *moet* ook de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels zoals bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen *op grond van de* wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, *naleven*.

2.2 Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder *veroorzaken* voor 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.

2.3. 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.

2.4. Iedere eigenaar en gebruiker *garandeert* 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 *onmiddellijk* 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 *dan* verplicht de betreffende eigenaar of gebruiker *of* het bestuur of de beheerder onmiddellijk te waarschuwen.

**Artikel 6. Burenrecht**

Titel 4 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. *Daarbij geldt* dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties *die* bestaan *op het moment* van de splitsing – of, in geval van een splitsing van een nog te realiseren of *af te bouwen* gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het gebouw – door de eigenaars en gebruikers *moeten* worden geduld.

**Artikel 7. Publiekrecht**

Een *op grond van* het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van

CONCEPT

het gebouw en/of de grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. *Ook* mag een *op grond van een dergelijk* reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke ruimten en/of privé-gedeelten pas worden *uitgeoefend*, 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 *zo*als bedoeld is verkregen. De rechten *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 *op grond van* het reglement toestemming heeft verleend.

**B. AANDELEN DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN**

**Artikel 8. Aandelen in de gemeenschap**

*De aandelen waartoe de eigenaars in de gemeenschap zijn gerechtigd, staan hiervoor onder 'splitsing in appartementsrechten'.*
*Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: gebruiksoppervlakten (afgekort GO, afgerond op helen naar beneden) van de privé gedeelten van de appartementsrechten.*
*Een kopie van de berekening is een bijlage bij deze akte.*

**C. BATEN, SCHULDEN EN KOSTEN EN RESERVERINGEN TEN BEHOEVE VAN HET RESERVEFONDS**

**Artikel 9. Baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen**

9.1 De eigenaars delen voor de in artikel 8 bedoelde breukdelen mee in de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.

9.2 Onder de in artikel 9.1 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, *en* baten *die toekomen* aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 45.

9.3 Onder de in artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen voor 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 ontlenen.
Dergelijke schadeloosstellingen *zijn voor* 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 *in* de *verhouding* waarin die eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken *moeten bij*dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op *voor rekening 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 artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen *voor rekening van* de eigenaars van de appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

CONCEPT

**Artikel 10. Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars en reserveringen ten behoeve van het reservefonds**

10.1 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 *op grond van* artikel 10.3 en/of artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
   a. *de schulden en kosten die* gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
   b. *de schulden en kosten die* verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die op grond van het reglement of een rechterlijke beslissing zoals bedoeld in artikel 5:121 BW niet *voor rekening* van bepaalde eigenaars zijn;
   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 artikel 17.3;
   f. de premies verschuldigd vanwege de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe *op grond van* 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 *deze* kosten betrekking hebbende administratie, *en*, 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. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken: de canon of retributie die na de datum van splitsing opeisbaar wordt.
   *In dit geval is geen erfpachtrecht/opstalrecht in de splitsing*

CONCEPT

*betrokken.*

k. de kosten van het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan;
l. 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.

10.3 In het reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten *zo*als bedoeld in artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het reglement omschreven gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars in een andere verhouding dan *volgens* de breukdelen *zo*als bedoeld in artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke eigenaars.
Indien het reglement een of meer bepalingen bevat *zo*als in de vorige zin bedoeld en de vereniging beschikt over een meerjarenonderhoudsplan, *dan wordt* de hoogte van de door de eigenaars verschuldigde bijdragen aan het reservefonds jaarlijks bepaald met inachtneming van de*ze* bepalingen.
Schulden en kosten *voor* gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling *zo*als bedoeld in artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten *voor wie* het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. *Als* 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.
*In afwijking van en aanvulling op het hiervoor vermelde, zijn de kosten van (nog aan te leggen) zonnepanelen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten aan wie de zonnepanelen dienstbaar zijn, in de verhouding van het aantal zonnepanelen dat dienstbaar is aan het betreffende privé-gedeelte van het appartementsrecht.*

10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht *of* opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke eigenaars *tegenover* de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen *zo*als bedoeld in artikel 8 het geval zou zijn, zijn de eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is *tegenover* de grondeigenaar.
*In dit geval is geen erfpachtrecht/opstalrecht in de splitsing betrokken.*

**Artikel 11. Onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars**

11.1 Tot de onderdelen van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, worden, voor

CONCEPT

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, *en* 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 is voor de 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 afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden *in* de gemeenschappelijke ruimten *en* de plafonds en afwerklagen 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) *en* deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die *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, *en* het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in artikel 12, *tweede aandachtsstreepje* onder c, 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;

CONCEPT

- 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,
- *de zonnepanelen,*

voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van artikel 12 *voor rekening* 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 *zoals* bedoeld in artikel *12, tweede aandachtsstreepje* 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 *en* de brievenbussen;

i. de overige collectieve voorzieningen.

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is *artikel 11.1* van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het gebouw of een voorziening als in dit artikel bedoeld, geldt 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:

- de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het privé-gedeelte; en
- 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 afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen 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 (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas *en* van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van *het vermelde* in artikel 11.1 onder d;

  d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren

CONCEPT

*en* van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) *in* gesloten toestand aan de binnenzijde van het privé-gedeelte;

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 en 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 afvoerbuizen 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 afvoerbuizen en leidingen *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 *of de* andere voorziening van toepassing.

**Artikel 14. Reservefonds en meerjarenonderhoudsplan**

14.1 *Om te voldoen aan* artikel 5:126 BW houdt de vereniging een reservefonds in stand *voor de betaling* 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.

14.2 Indien het gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, *is* de jaarlijkse reservering *voor* het reservefonds:

a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld *voor de* uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan; of

b. ten minste een half procent *(0,5%)* van de herbouwwaarde van het gebouw.

De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars aan het reservefonds *moeten bij*dragen.

14.3 Het meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-

CONCEPT

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 *kosten die daaraan verbonden zijn en die* gelijkmatig *zijn* toegerekend aan de bepaalde boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald boekjaar voorziene kosten uit het reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen *volgens* het bepaalde in artikel 14.2 onder a is het bestuur verplicht om een meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te *laten* opstellen. Het bestuur *legt* het meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling *voor* aan de vergadering.

14.5 Indien het gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de vergadering anders besluit.
*In dit geval is het gebouw geheel bestemd voor bewoning, zoals bepaald in hoofdstuk 2 ('Splitsing in appartementsrechten') van deze akte.*

14.6 Het reservefonds *moet* 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 *zijn* de artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

**D. JAARLIJKSE BEGROTING, JAARREKENING EN BIJDRAGEN**

**Artikel 15. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen**

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering *zo*als bedoeld in artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende boekjaar. *In deze begroting moeten* de volgende posten duidelijk zijn onderscheiden:
a. de schulden en kosten *zo*als bedoeld in artikel 10.1 onder a;
b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen *vanwege* het eventuele meerjarenonderhoudsplan;
c. de toevoegingen aan het reservefonds en ieders aandeel daarin *volgens* de *bijdrageplicht die uit het reglement volgt*; en
d. de baten zoals bedoeld in artikel 9.2.

Indien één of meer privé-gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, *voor* 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.

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat *als voorschotbijdrage* door de eigenaars verschuldigd is, *en* het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.1.

15.3 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

CONCEPT

vergadering anders besluit.
*Deze verplichting gaat in op de eerste dag van de maand, volgend op de maand waarin het betreffende appartement ten gebruike of ter bewoning zal worden opgeleverd.*
Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds is hij bevoegd de in artikel 47.3 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 *laatst* vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens artikel 15.2 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**

16.1 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 *zo*als bedoeld in artikel 5:112 BW, *die bestaat uit* de baten en lasten over het afgelopen boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in artikel 15.1 *en* 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 *voor* 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.

16.2 In de jaarvergadering *zoals* bedoeld in artikel 49.1 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 *daarom* omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering *geen* verklaring overgelegd afkomstig van een accountant *zoals* bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie *zoals* bedoeld in artikel 63.2 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.

16.3 Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve

CONCEPT

bijdragen in de plaats van de in artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen *hoger zijn dan* de definitieve bijdragen, *wordt* het verschil aan de eigenaars terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen *hoger zijn dan* de voorschotbijdragen, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

16.5 Het bestuur of de beheerder *zorgt er* op verzoek en voor rekening van een eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, voor 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 *of* definitieve bijdragen aan de vereniging.
De afrekeningen ter zake de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen *of* definitieve bijdragen over het betreffende boekjaar *worden* voor hetzelfde bedrag gecrediteerd. *Ook worden* kopieën verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de vereniging betaalde en aan die eigenaar doorberekende omzetbelasting.

**Artikel 17. Wanbetaling**

17.1 Indien een eigenaar de door hem aan de vereniging verschuldigde bijdragen *zo*als bedoeld in artikel 15.3 en/of artikel 16.3 en/of artikel 56.7 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 *zo*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.

17.2 Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn *zo*als bedoeld in artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding *zo*als is bepaald in de volgende volzin van dit artikel, ongeacht de maatregelen die *tegen* 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 *zo*als bepaald in artikel 8. *Daarbij geldt dat voor de berekening de breukdelen zo worden gewijzigd, dat de noemer voor de breukdelen het totaal is van de tellers van de breukdelen van de andere eigenaars.*

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

**Artikel 18. Gemeenschappelijk appartementsrecht, ondersplitsing**

18.1 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

CONCEPT

voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een ondersplitsing.

18.2 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.

18.3 De eigenaar die zijn appartementsrecht betrekt in een ondersplitsing moet daarvan binnen veertien dagen na de ondersplitsing mededeling *doen* aan het bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de ondereigenaar(s).

18.4 Ondersplitsing in appartementsrechten kan alleen plaatsvinden na voorafgaande toestemming van de vereniging van eigenaars.

**E. VERZEKERINGEN**

**Artikel 19. Verzekeringen**

19.1 Het bestuur *moet* het gebouw *verzekeren* bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het bestuur *moet ook* een verzekering *afsluiten* 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.

19.2 De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag *moet* wat de opstalverzekering betreft *overeenstemmen* met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, *moet* periodiek gecontroleerd worden in overleg met de verzekeraar.

19.3 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 artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd *indien* artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 De eigenaars moeten de vanwege de verzekeringsovereenkomsten *zo*als bedoeld in de eerste zin van artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, als deze hoger zijn dan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw, plaatsen op een voor de betaling van het herstel van de schade op grond van een besluit van de vergadering geopende afzonderlijke rekening op naam van de vereniging. Deze gelden moeten steeds bestemd blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW.
In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW *moet*, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden *tot gevolg heeft dat de verzekeraar geheel of gedeeltelijk niet meer verplicht is de schadepenningen uit te keren,* de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar *geschieden* aan de verzekeraar.

19.5 Het bestuur *moet* ervoor zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten *zo*als bedoeld in de eerste zin van artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:

"*Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de*

CONCEPT

*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 verzekeringspenningen 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 schadepenningen 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*".

19.6 In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, *zijn* 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 verzekeringspenningen 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.

19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding *zo*als bedoeld in artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

19.8 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé-gedeelte *zo*als bedoeld in artikel 5:119 BW is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur *onmiddellijk schriftelijk of per e-mail te informeren over een verandering in het privé-gedeelte*. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

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

**Artikel 20. Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken**

20.1 De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

CONCEPT

20.2 Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

**Artikel 21. Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken**

21.1 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.

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van artikel 21.1 bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Tenzij het reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte respectievelijk die gemeenschappelijke zaak.
*In dit reglement is niet bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk deel en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Aan ieder appartementsrecht is dus het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken verbonden.*
*Het gebruik van de zonnepanelen is voor de eigenaar voor wie de zonnepanelen zijn aangebracht.*

21.3 In afwijking van het in artikel 21.1 bepaalde kan de vereniging krachtens een besluit van de vergadering dat tot stand gekomen is met de in artikel 56.5 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, *onder de voorwaarde dat*:
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 artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

21.4 In geval van ingebruikgeving *zo*als bedoeld in artikel 21.3 van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak geldt het in artikel 23.6 bepaalde onverkort.

**Artikel 22. Uitleg akte en splitsingstekening**

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de akte *moet*, in het uiterste geval door de rechter, *worden* vastgesteld welke uitleg naar objectieve

CONCEPT

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 ontlenen 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.

22.2 Indien de tekst van de akte in combinatie met de tot de akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel 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 *moet worden vastgesteld* op de in artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening 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.

22.3 *De kopjes* 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**

23.1 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.

23.2 De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

23.3 De vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de artikelen 23.1 en 23.2.

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, *is afhankelijk van de toestemming van de vergadering.* Vanwege *de* Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (of een daarvoor in de plaats gekomen regeling) 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 *moet worden*

CONCEPT

*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,

*moet* dit worden beoordeeld door een door de betreffende eigenaar/gebruiker en vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) *zo*als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).
Het *hiervoor bepaalde* geldt niet indien de vergadering kan aantonen dat het *niet geven* 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 *verleent* de vergadering geen toestemming voor het stallen.
Het *hiervoor 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 *voor* wie deze zijn aangebracht.

23.5 *Artikel 23.4* 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.

23.6 Het is *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).

23.7 De afvoer van vuilnis *moet plaatsvinden volgens* 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, *moet* het huisvuil daarin worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere gemeenschappelijke gedeelten is niet

CONCEPT

toegestaan.

23.8 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**

24.1 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.

24.2 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 behoeve 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 *van* de in de vorige zin bedoelde eigenaar *of* diens rechtsopvolgers.

24.3 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 *alleen plaatsvinden* 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.

24.4 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.

24.5 Het in dit *artikel* bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten *zo*als bedoeld in artikel 28.10.

*24.6 Het in dit artikel bepaalde is ook van toepassing op zonnepanelen die ten behoeve van een of meer eigenaars worden aangebracht.*

**Artikel 25. Veranderingen in constructie gebouw**

25.1 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.

25.2 In afwijking van het in artikel 24.4 en 25.1 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), *of* (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, *onder de voorwaarde dat* deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het

CONCEPT

gebouw.
Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten. *In dat geval is* de eigenaar *verplicht* 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.
*Over* het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, *moet* het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail *worden geïnformeerd*.
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 artikel 25.2 bepaalde.

25.3 Voor zover de in artikel 25.2 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 artikel 25.2 bedoelde *verplichting* tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

**Artikel 26. Toestemming, *zoals* bedoeld in de artikelen 23, 24 en 25**

Aan het geven van toestemming of ontheffing, *zoals* 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**

27.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken volgens de bestemming die daaraan in de akte is gegeven.
*Deze bestemming voor de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-9 is wonen.*
Een gebruik dat afwijkt van de *hiervoor vermelde* bestemming en niet *in* het reglement is verboden, is *alleen toegestaan* met toestemming van de vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

27.2 a. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te *laten* 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 *en ook* is verhuur voor recreatie *niet* toegestaan.

CONCEPT

Onder het pensionbedrijf *en* 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, waarbij het niet uitmaakt of ook 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 artikel 27.2 onder b 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 *tegenover* derden.
De vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik *zo*als hiervoor in dit artikel 27.2 onder b bedoeld, *onder de voorwaarde dat dat* gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen *tegenover* derden. Indien de vergadering bedoelde toestemming verleent, *moet* in het huishoudelijk reglement duidelijk omschreven 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, *tenzij er* toestemming *is* van de vergadering.

d. Een privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen *moet* worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, *en ook niet* voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen*, caravans, aanhangwagens en dergelijke* dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, *tenzij er* toestemming *is* 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.

27.3 Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming *zo*als bedoeld in artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d *moet* worden genomen met de in artikel 56.5 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 *tegenover* derden;

b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privé-gedeelte; en

CONCEPT

c. het van de akte afwijkende gebruik door een besluit van de vergadering genomen met de in artikel 56.*5* vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat *dat* privé-gedeelte weer *volgens* de daaraan in de akte gegeven bestemming gebruikt *moet* worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de vergadering genomen besluit.

27.4 Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen *ook* regels *voor het voorkomen* van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

27.5 In geval 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**

28.1 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 *op het moment* van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm “NEN 5077 *Geluidwering* in gebouwen” *of* een daarvoor in de plaats getreden norm.
De vloerconstructie *moet* als “zwevende” vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie worden uitgevoerd.
Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

28.2 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 artikel 28.1, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.

28.3 De eigenaar van het appartementsrecht *dat recht geeft* op het gebruik van het in *het vorige lid* bedoelde aangrenzend privé-gedeelte is *verplicht* om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.

28.4 Het geluidsonderzoek *moet* door een erkend onderzoeksbureau worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.

28.5 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 artikel 28.1 vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht *dat recht geeft* op het gebruik van het privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in artikel 28.1 vermelde norm.

28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in artikel 28.1 vermelde norm, dan is

CONCEPT

de betreffende eigenaar *verplicht* om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen *zo*als bedoeld in artikel 28.6, dan is de desbetreffende eigenaar *verplicht* om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.

28.8 De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

28.9 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

28.10 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 laten aanbrengen.
Het betreffende oplaadpunt moet:

- 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);
- *worden aangebracht* door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- *zodanig 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, *moet* een tussenmeter worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende eigenaar);
- bij gebruik *niet 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 *in gelijke mate* voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat *worden onderhouden*; en
- *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 voor wie het oplaadpunt is aangebracht. Een eigenaar die een oplaadpunt *wil laten* aanbrengen, *informeert het bestuur hierover en overlegt daarbij* het werkplan.
*Voordat* de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, *moet* de verzekeraar voor de installatie toestemming 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 *moet* de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.
De eigenaar die een oplaadpunt *laat* aanbrengen, is bevoegd om de

CONCEPT

kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, *onder de voorwaarde* dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze.
Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt *moet* 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 verwijderen.

28.11 Een *op het moment* van het verlijden van de akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit artikel bepaalde *moet* worden toegestaan.
Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de akte wordt vernieuwd, *moet* die nieuwe situatie met het hiervoor in dit artikel bepaalde in overeenstemming 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 *en* na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming verlenen, *onder de voorwaarde dat* 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**

30.1 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 afwerklagen 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 *zo*als bedoeld in artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen *zo*als bedoeld in artikel 12*, tweede aandachtsstreepje* onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het privé-gedeelte bevinden.

30.2 Iedere eigenaar en gebruiker *moet ervoor zorgen* dat de gemeenschappelijke gedeelten *in* zijn privé-gedeelte te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 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

CONCEPT

oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen *of* het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht *of* de vereniging vergoed.

30.4 De eigenaars en gebruikers *gedogen* in voorkomend geval over en weer dat gebruik wordt gemaakt van hun privé-gedeelte *om* te kunnen vluchten via de *vluchtroutes in het gebouw*.

30.5 De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn privé-gedeelte te *geven*, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.

30.6 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, *moet* de betreffende eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening verwijderen en herstellen. De betreffende eigenaar heeft, in afwijking van artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 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**

31.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken *zo*als bedoeld in artikel 11.1 te gedogen.

31.2 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 *zoals* 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, *op voorwaarde dat* 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**

32.1 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.

32.2 Het in artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privé-gedeelte heeft

CONCEPT

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 artikel 30.7.

32.3 Schade aan de *gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken in de privé-gedeelten* 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**

33.1 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 *moet worden gedaan* door en/of voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.

33.2 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, *dit* 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 volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander privé-gedeelte wordt belemmerd.

33.3 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. *Ook is het niet toegestaan* 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.

33.4 Het is *ook niet toegestaan* zonder toestemming van de vergadering tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

33.5 Het is niet *toegestaan* 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

CONCEPT

onder dit verbod.

33.6 Situaties die op het moment van het ondertekenen van de akte in strijd zijn met artikel 33.1 tot en met 33.4 worden, als zij niet illegaal zijn, toegestaan. 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 *zo*als bedoeld in de artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken *en ook* kunnen aan het verlenen daarvan *geen* 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**

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

36.2 Een eigenaar *heeft* geen toestemming *nodig* 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 laten *inwonen*. *Annex 1 van het modelreglement is niet van toepassing.*

**I. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ-GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER**

**Artikel 37. Ingebruikgeving privé-gedeelte**

37.1 Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, *onder de voorwaarde dat* 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, *en* eventuele regels *zo*als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, *naleeft* 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 bedoeld* ook andere afspraken maken *om ervoor te zorgen* dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de

CONCEPT

bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, en aan eventuele regels *zo*als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben.

37.2 Van de in artikel 37.1 bedoelde door het bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring *of* drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst *houdt* het bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de eigenaar *en* de gebruiker.
Het bestuur houdt een register van gebruikers aan waarin is opgenomen welke gebruikers op grond van het bepaalde in artikel 37.1 gebonden zijn aan het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, *en* aan eventuele regels *zo*als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben.

37.3 De in artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen *of* vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen *tegenover* de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers *op het moment* van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5 Het bestuur stelt de gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, *en* van eventuele regels *zo*als bedoeld in artikel 5:128 BW.

37.6 *Ondanks* 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**

38.1 Het bestuur kan *op elk moment* verlangen dat de gebruiker zich *tegenover* 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 wordt.

38.2 Voormelde borgtocht *omvat* slechts verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in *het vorige lid* bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De gebruiker is *vanwege* de hier bedoelde borgtocht per maand *nooit* meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privé-gedeelte.

**Artikel 39. Ontruiming gebruiker en onbevoegde**

39.1 Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn privé-gedeelte niet betrokken wordt door een gebruiker die de in artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 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

CONCEPT

houdt, kan door het bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

39.3 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.

39.4 De kosten van ontruiming *zo*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**

41.1 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 *zoals* bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag *tegenover* 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 *tegenover* 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 artikel 41.2 bedoelde maatregel.

41.2 Worden een of meer van de in artikel 41.1 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 *en* 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 *zoals* bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering *moet* naleven.

41.3 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 *op de* vergadering *laten* vertegenwoordigen of *laten* bijstaan door een raadsman.

41.4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met

CONCEPT

overeenkomstige toepassing van de artikelen 56.5 en 56.6.

41.5 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.

41.6 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 *zo*als bedoeld in artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

41.7 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 *zo*als bedoeld in artikel 41.1 of *als* hij *de financiële verplichtingen uit de door hem gestelde borgtocht niet nakomt*.

41.8 Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht *zo*als bedoeld in artikel 41.1 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 artikel 41.1 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.

41.9 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

42.1 Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

42.2 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 *zo*als bedoeld *in de artikelen* 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog worden*;

b. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen *zo*als bedoeld in artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog 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 artikel 42.2 onder c.

CONCEPT

42.3 De oude en de nieuwe eigenaar zijn *tegenover* de vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen *zo*als bedoeld in de artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen *zo*als bedoeld in artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog worden*. *Daarbij geldt met betrekking tot* de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht dat de nieuwe eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave *zo*als bedoeld in artikel 42.2.

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 *zo*als bedoeld in artikel 42.2.

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.

42.6 Na overdracht van een appartementsrecht moet de verkrijger daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur.

42.7 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.

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

42.9 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**

43.1 Op een appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 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.

43.3 Het bepaalde in artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

43.4 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.

43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan *onmiddellijk* 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.

43.6 Het in artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

CONCEPT

**Artikel 44. Rechten van erfpacht en opstal**

44.1 Een eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal *zo*als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

44.2 De eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal *zo*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.

44.3 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.

44.4 De vestiging van het recht van opstal *zo*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.

44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal *zo*als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur. De mededeling houdt *ook* in of de erfpachter *of* de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

**L. OVERTREDINGEN**

**Artikel 45. Overtredingen**

45.1 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, *stuurt* het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief en *wijst hem* op de overtreding of niet-nakoming.

45.2 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 *verplichting* 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. *Tenzij de vergadering anders besluit is* het maximum van een eenmalige boete

CONCEPT

*vijfhonderd euro (€ 500,00)* en *is* een dagboete *honderd vijftig euro (€ 150,00)*, met een maximum van *vijfduizend euro (€ 5.000,00)*.

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

45.5 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**

46.1 De vereniging wordt bij de akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.

46.2 *De vereniging heet **"Vereniging van Eigenaars Raamsluisstraat 34 tot en met Raamsluisstraat 50 (even nummers) te Deventer**, tevens handelend onder de naam **"Vereniging van Eigenaars de Boze Goudvis"**. De vereniging is gevestigd in de gemeente Deventer. De vereniging kan op een andere plaats kantoor houden.*

46.3 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.

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de vereniging:

- *een appartementsrecht of een ander registergoed, waaronder nadrukkelijk begrepen een opstalrecht nutsvoorzieningen (duurzame installaties), 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, waaronder nadrukkelijk begrepen het vestigen van een of meer (onder)opstalrechten op een (hoofd)opstalrecht nutsvoorzieningen (duurzame installaties);*
- *toetreden tot een of meer organen van een rechtspersoon die tot doel heeft het houden van een opstalrecht of ander (zakelijk) recht op een technische installatie, waaronder in ieder geval begrepen de WKO-installatie of enige andere installatie die het gebouw of een deel daarvan voorziet van water, gassen, vloeistoffen of energie.*

46.5 De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, *en* de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

46.6 Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

**Artikel 47. Financiële middelen van de vereniging**

47.1 De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, *en* door andere baten.

47.2 Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de

CONCEPT

vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

47.3 De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening *zo*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 verstrekken van een bankgarantie ten name van de vereniging.

47.4 De vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging *moet gebeuren* met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en *moet* zijn afgestemd op het doel van het reservefonds.

47.5 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.

47.6 Opheffing van het reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de splitsing.

47.7 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 *moet* worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 56.5 en 56.6.
Indien de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, *moet* gelijktijdig worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.

47.8 Indien het reglement *geen* andere aandelen *bepaalt*, is iedere eigenaar *tegenover* de financier aansprakelijk *volgens* zijn in artikel 8 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en *tegenover* de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij *tegenover* de financier aansprakelijk zijn.

**Artikel 48. Boekjaar**

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. *Bij* ondersplitsing *moet* het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk zijn aan het boekjaar *van de vereniging*.

*Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van ondertekening van deze akte en eindigt op eenendertig december van het daaropvolgende jaar.*

**II. De vergadering**

**Artikel 49. Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering; de voorzitter**

49.1 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 artikel 16.2, de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering en brengt het

CONCEPT

bestuur een mondeling of schriftelijk jaarverslag uit. De vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de jaarrekening ter goedkeuring *moet* worden voorgelegd en het jaarverslag *moet* 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, *geeft* de vergadering *aan voor welke onderdelen van het door het bestuur gevoerde beleid geen décharge wordt verleend. Dit wordt in de notulen vastgelegd.*

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo *vaak als* het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het bestuur.

49.3 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.

49.4 De vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de voorzitter.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

49.5 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 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**

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar *het Registergoed* is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van *het Registergoed*.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste 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 art*ikel* 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping

CONCEPT

worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken *en worden* de plaats en het tijdstip van de vergadering *vermeld*. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail *aan het bestuur* onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is in dat geval verplicht *onmiddellijk* de overige 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.

50.3 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.

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen *gemaakt*, die moeten worden ondertekend door de voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de voorzitter op grond van artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 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**

51.1 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.

51.2 @*Het totaal aantal stemmen is 947.*
*Het aantal stemmen dat per appartementsrecht kan worden uitgeoefend is gelijk aan de teller van het breukdeel van het betreffende appartement.*
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens 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, *maar alleen met* handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

51.3 In geval van ondersplitsing wordt het stemrecht dat ter zake het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht kan worden uitgebracht, uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars.
De stemmen voor het in een ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

51.4 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.

CONCEPT

**Artikel 52. Stemrecht mede-eigenaars**

52.1 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 *of* beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 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**

53.1 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 artikel 51.4 en artikel 52.1. 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 *laten* vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, *onder de voorwaarde dat* 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 *vóór* de vergadering, *maar* 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 *voor* het stemmen**

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt

CONCEPT

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 *maar* geen sprake is van een volstrekte meerderheid, *wordt* opnieuw gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. *Als deze situatie voor meerdere personen geldt*, *wordt* door het lot 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.

54.3 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.
*Dit artikel geldt niet voor* een besluit tot wijziging van de akte *zo*als bedoeld in artikel 65.

**Artikel 56. Besluiten over beheer en onderhoud**

56.1 a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van artikel 56.2 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).
*De besluiten over zonnepanelen zoals bedoeld in artikel 10.3 worden alleen genomen door de in dat artikel bedoelde eigenaars.*
Bij het nemen van een dergelijk besluit *neemt* de vergadering in het huishoudelijk reglement *op*:
- 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 *op* het nemen van besluiten zijn de regels van het reglement over de wijze

CONCEPT

van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit artikel 56.1 onder b door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering. Het in de eerste zin van dit artikel 56.1onder b bedoelde besluit van de vergadering kan te allen tijde door de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats *als* één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

56.2 De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die *op grond van* artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 61.2. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

56.3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk *en* over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen *zo*als bedoeld in artikel 11 die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten *op grond van* 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. *De vergadering beslist ook over de kleur, de soort en de regels voor screens, buitenzon- en windwering en/of rolluiken.*

56.4 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.

56.5 Besluiten van de vergadering tot:

a. het doen van buiten het in artikel 10.2 onder a en b 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 *zo*als bedoeld in artikel 21.3;
d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur *zo*als bedoeld in artikel 27.2 onder b;
e. ontzegging van een privé-gedeelte *zo*als bedoeld in artikel 41.2;
f. het beleggen van gelden *zo*als bedoeld in artikel 47.4 van het reservefonds;
g. het vaststellen van een drempelbedrag *zo*als bedoeld in dit artikel 56.5 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 *vijfduizend 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

CONCEPT

het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin *ook niet* is voorzien in het meerjarenonderhoudsplan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 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.

56.6 In het in de laatste zin van artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, *die wordt gehouden* 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 *meegedeeld* dat de komende vergadering een tweede vergadering is *zo*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.

56.7 *Als* door de vergadering overeenkomstig het in de artikelen 56.5 en 56.6 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 *zo*als bedoeld in artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Indien het in artikel 56.5 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 *in de verhouding van* de breukdelen waarvoor zij tot de gemeenschap gerechtigd zijn.

**III. Het bestuur**

**Artikel 57. Het bestuur, vertegenwoordiging vereniging**

57.1 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, secretaris en een penningmeester.

57.2 Het bestuur *moet onmiddellijk* de vereniging, de bestuurders en de

CONCEPT

eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden *en* wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld laten inschrijven in het handelsregister.

57.3 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.

57.4 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.

57.5 Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, *en* 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.
Deze regeling heeft externe werking en geldt dus ook tegenover (rechts)personen die rechtshandelingen aangaan met de vereniging.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd.
*Daarbij geldt* 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.

57.7 Het bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

57.8 Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte 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 artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;

CONCEPT

e. het bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, *onder de voorwaarde dat* alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57.9 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.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

**Artikel 58. Informatieverstrekking**

58.1 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 boeken, registers en bescheiden *die door hem zijn ingezien*.

58.2 Tot de in artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

a. de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de vereniging *zo*als bedoeld in artikel 2:10 BW;
b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de vereniging en op het beheer van de gemeenschap;
d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het gebouw;
e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
f. door de vereniging met derden of met een eigenaar aangegane overeenkomsten;
g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de eigenaars, gebruikers en stemgerechtigden; en
h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 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 behoeve van de vereniging samengestelde, uitsluitend door de eigenaars te raadplegen, website.

**Artikel 59. Register van eigenaars en gebruikers**

59.1 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

CONCEPT

onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

59.2 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 *onmiddellijk* ter beschikking gesteld.

59.3 Na ontvangst van de mededeling *zo*als bedoeld in artikel 42.*6* en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst *zo*als bedoeld in artikel 37.1 wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

59.4 Het bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die de levering van een appartementsrecht *verzorgt*, zo spoedig mogelijk de hiervoor in artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

**Artikel 60. Boekhoud- en bewaarplicht**

60.1 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.

60.2 Het bestuur is verplicht de in artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers *zo*als bedoeld in artikel 58.2 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 artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers *zo*als nader omschreven in artikel 58.2 onder c, d, e, f en h 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.

60.3 Alle andere dan de in artikel 60.2 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**

61.1 De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder *moet* worden verstaan het ontvangen en (*laten*) 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.

61.2 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.

CONCEPT

**IV. Raad van commissarissen en commissies**
**Artikel 62. Raad van commissarissen**

62.1 De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.

62.2 De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
*Als* de raad van commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

62.3 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.

62.4 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.

62.5 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.

62.6 Het bestuur *geeft* aan de raad van commissarissen alle door *de raad* gewenste inlichtingen en verleent *de raad* desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.

62.7 De raad van commissarissen vergadert tenminste 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.

62.8 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 tenminste 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 volstrekte 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 artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het in dit artikel 62.8 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, *onder de voorwaarde dat* alle commissarissen schriftelijk of per e-

CONCEPT

mail instemmen met het voorstel.

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

**Artikel 63. Commissies**

63.1 De vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden – commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

63.2 Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, *die bestaat* 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**

64.1 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 zoals bedoeld in artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
i. de hoogte van de boetes zoals bedoeld in artikel 45.2;
j. besluiten zoals bedoeld in artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
k. een kostenverdeling zoals bedoeld in artikel 56.8;
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 *al* in het reglement is geregeld.

64.2 De regels *zo*als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

64.3 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement *zijn niet geldig.*

64.4 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid *zo*als bedoeld in artikel 56.5.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het in artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een

CONCEPT

besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.

64.6 Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

**O. WIJZIGING VAN DE AKTE**

**Artikel 65. Wijziging van de akte**

65.1 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.

65.2 In afwijking van het in artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de akte ook geschieden met medewerking van het bestuur, *onder de voorwaarde dat dit plaatsvindt op grond van* een besluit van de vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte *wordt* voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping *moet* worden gevoegd.

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging *wordt* behandeld hebben gedaan, *moeten* 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.

65.6 Het bepaalde in de artikel 65.4 en 65.5 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.

65.7 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.

65.8 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.

65.9 *Voor e*en wijziging van de akte *is* de toestemming *nodig* van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), *en*, *als* een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

65.10 Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de vergadering *zo*als bedoeld in artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het bestuur uitvoering geeft aan het

CONCEPT

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 bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, 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 *via* 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 *is* aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

**S. *AFSLUITING***

***Artikel 69. Benoeming eerste bestuurders***

*Tot eerste bestuurder(s) van de vereniging wordt/worden benoemd: Lithos Projecten B.V., voornoemd.*

***Artikel 70. Benoeming eerste voorzitter***

*De eerste voorzitter wordt als volgt benoemd: bij besluit van de vereniging van eigenaars in de eerste ledenvergadering.*

**Artikel *71*. Slotbepaling**

Al het vorenstaande geldt voor zover bij *een wettelijke regeling* niet anders is bepaald.

**Rechtskeuze**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**RECTIFICATIE**

Partijen bij deze akte verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan:

- het bestuur van (ieder van) de vereniging(en) van eigenaren; en/of
- de medewerkers van alle vestigingen van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of diens opvolger,

hierna (zowel tezamen als ieder afzonderlijk) te noemen: "de gevolmachtigde", zulks met de macht van in de plaats stelling, tot:

- het zodanig (doen) aanvullen of (doen) wijzigen van zowel de akte(n) van splitsing, de splitsingstekening(en) en het(de) daarbij vastgestelde reglement(en) en/of de akte(n) van levering en eventuele

CONCEPT

hypotheekakte(n) ten aanzien van een appartementsrecht, teneinde die akte(n) en reglement(en) aan te passen aan de feitelijke situatie; en
- het zodanig (doen) aanvullen of (doen) wijzigen van de vestiging van de in deze akte omschreven erfdienstbaarheden, teneinde en uitsluitend die erfdienstbaarheden aan te passen aan de feitelijke situatie;

met inachtneming van het in de volgende leden bepaalde.
Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

**VOLMACHT**

De volmacht@en wordt@worden aan deze akte gehecht.

**BIJLAGEN**

Dit zijn de bijlagen:
- de volmacht;
@- toestemming gerechtigde tot de erfdienstbaarheid;
@- een kopie bijzondere bepalingen en/of erfdienstbaarheden;
- de uitwerking breukdelen;
- het document toekenning complexaanduiding door het kadaster;
- de splitsingstekening.

**SLOT**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE is verleden te Deventer op de datum in het hoofd van de akte vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.
De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.
De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om

CONCEPT