



# AFSCHRIFT

Wolfs | Knops  
NOTARISSEN

Ref.: K. 589

23-11-2009

## ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Zorgcluster Heerlerbaan Heerlen,  
ONDERSPLITSING A3, parkeren  
1111568.doc

Heden, drieëntwintig november tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. Henri Anne Gérard Grégoire Knops, notaris te Heerlen: -----  
mevrouw Alice Gerardus Desiré Jutte-Ossenblok, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het Tempsplein 25 te 6411 ET Heerlen, geboren te Heerlen op zesentwintig juli negentienhonderdtachtig; -----  
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting:-----  
**Stichting Weller Wonen**, statutair gevestigd te Brunssum en kantoorhoudende te 6444 AA Brunssum, Raadhuisstraat 21-B, (postadres: Postbus 2 te 6400 AA Heerlen) welke rechtspersoon onder nummer 14021286 is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Limburg;-----  
Stichting Weller Wonen hierna te noemen: de 'gerechtigde',-----  
De comparante, handelend als vermeld, verklaarde:-----

### I. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND-----

De gerechtigde is eigenaar van:-----  
KADASTRALE GEMEENTE HEERLEN:-----  
het appartementsrecht 3,-----  
rechtgevende op het uitsluitend gebruik van zesenzestig (66) parkeerplaatsen, gelegen in het souterrain van het gebouw;-----  
als aangegeven met dikke zwarte omlijning en het Arabische cijfer 3 op het -uit twee (2) bladen bestaande- plan, plaatselijk bekend Romeinenstraat/Vullingsweg ongenummerd te Heerlen,-----  
waaronder uitdrukkelijk begrepen alle constructies in en aan de garage, waaronder begrepen al hetgeen dient ter waarborg van de waterdichtheid van de garage waaronder begrepen het (niet bebouwde) dak inclusief de waterdichte laag en voorts de poorten, hekwerken, kozijnen en deuren met hun kaartlees- en bedieningsinstallaties, de op- en afrit, de (vlucht)trappenhuizen met bordessen en de installaties en voorzieningen welke uitsluitend dienstbaar zijn aan of ten

nutte strekken van de onderwerpelijke parkeergarage, zoals de ventilatie-installaties met hun schachten, de systemen voor oproep en deuropeners en dergelijke, -----

**kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie K complexaanduiding 5777A, appartementsindexnummer 3;**-----

uitmakende het achthonderd tweeëndertig/zevenduizend zeshonderd negenentachtigste (832/7.689<sup>ste</sup>) -----

onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het perceel grond met hierop een in aanbouw zijnde gebouw, omvattende: -----

- zestien (16) (koop-)appartementen, gelegen in het souterrain tot en met de vijfde verdieping, alsmede bijbehorende bergingen gelegen in het souterrain; -----
- tweeënvijftig (52) (huur-)appartementen, gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, alsmede eenentwintig (21) separate bergingen gelegen in het souterrain; -----
- zesenzestig (66) parkeerplaatsen, gelegen in het souterrain; -----

met ondergrond, binnentuin en verdere aanhorigheden, -----

plaatselijk bekend Romeinenstraat/Vullingsweg, thans nog ongenummerd, te Heerlen, -----

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie K nummer 5752, groot vierendertig are en zesentachtig centiare; hierna ook te noemen: "het Appartementsrecht".-----

**EIGENDOMSVERKRIJGING** -----

De gerechtigde heeft de eigendom van het registergoed verkregen: -----

door destijds de stichting: Woningstichting Heerlerbaan, als afkomstig van de vervallen kadastrale nummers 4114 en 4128 gedeeltelijk diër sectie en gemeente, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op drieëntwintig februari negentienhonderdvierennegentig in register 4 in deel 8838 nummer 14, van een afschrift van een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst, houdende kwijting voor de koopsom, op achttien februari negentienhonderdvierennegentig verleden voor Professor Mr. A.Fl. Gehlen, destijds notaris te Heerlen.-----

Bij akte op eenendertig december negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. A.P.C.G. Wolfs, notaris te Heerlen, is de stichting: Woningstichting Heerlerbaan per een januari negentienhonderd negenennegentig gefuseerd met de stichting: Woningstichting Heerlerheide. De nieuwe stichting draagt sindsdien de naam: stichting Wonen Parkstad, blijkende van het vorenstaande uit een verklaring houdende naamswijziging ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op dertien januari negentienhonderd negenennegentig in register 4 in deel 11380 nummer 18 van een afschrift van een Verklaring houdende Wijziging Tenaamstelling. --- Vervolgens werd bij akte houdende juridische fusie bepaald dat de stichting: Stichting Wonen Parkstad is opgehouden te bestaan en dat haar vermogen onder algemene titel is verkregen door de stichting: Stichting Woonservice Het Adres, na statutenwijziging genaamd: Stichting Weller Wonen, blijkens

inschrijving in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op zes januari tweeduizend vier in deel 15134 nummer 41, van een afschrift van een Verklaring Wijziging Tenaamstelling, op vijf januari tweeduizend vier opgemaakt door mr. J.M.M. Kreijn, notaris te Brunssum.-----

Stichting Weller Wonen heeft voorts de eigendom van het registergoed verkregen, als afkomstig van de vervallen kadastrale nummers 1276 geheel en 4980 gedeeltelijk dier sectie en gemeente, door de inschrijving ten kantore van de openbare registers van het kadaster in register 4 op twee april tweeduizend acht in deel 54390 nummer 16, van een afschrift van een tot levering bestemde akte ingevolge koopovereenkomst, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten om ontbinding dier overeenkomst te vorderen, op een april tweeduizend acht verleden voor mij, notaris.-----

Bij akte houdende hoofdsplitsing in appartementsrechten, mede op heden voor mij, notaris, verleden, werd de grond en opstallen betrokken in een hoofdsplitsing in appartementsrechten, waarbij drie (3) appartementsrechten zijn ontstaan, te weten:-----

- appartementsrecht 1: zestien (16) (koop-)appartementen:-----
- appartementsrecht 2: tweeënvijftig (52) (huur-)appartementen;-----
- appartementsrecht 3: zesenzestig (66) parkeerplaatsen.-----

Krachtens het bepaalde in vorenomschreven akte houdende hoofdsplitsing in appartementsrechten is de gerechtigde enig eigenaar van het Appartementsrecht.-----

Bij akte houdende ondersplitsing in appartementsrechten, mede op heden voor mij, notaris, verleden, werd vervolgens appartementsrecht A1 betrokken in een ondersplitsing in appartementsrechten, waarbij zestien (16) appartementsrechten zijn ontstaan, elke recht gevend tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging.-----

Bij akte houdende ondersplitsing in appartementsrechten, mede op heden voor mij, notaris, verleden, werd vervolgens appartementsrecht A2 betrokken in een ondersplitsing in appartementsrechten, waarbij drieënzeventig (73) appartementsrechten zijn ontstaan, elke recht gevend tot het uitsluitend gebruik van een woning met berging.-----

## **II. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN/BESLUITEN**-----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, wordt verwezen naar voormelde akte van levering deel 54390 nummer 16, waarin woordelijk staat vermeld:-----

*"A. Algemene Voorwaarden voor de verkoop van gemeentegrond 1994:-----*

*De onderhavige overeenkomst van verkoop en koop geschiedt vervolgens onder de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van gemeentegrond 1994", vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Heerlen van vijf juli negentienhonderdvierennegentig, opgenomen in een akte verleden voor Mr. M.H.J.M. Tomlow, notaris ter standplaats Heerlen, op eenentwintig juli negentienhonderdvierennegentig ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op tweentwintig juli negentienhonderdvierennegentig in register 4 in deel*

9034 nummer 8; -----

welke Algemene Voorwaarden -waarvan koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangengeacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken. Een kopie van gemelde Algemene Voorwaarden zal aan onderhavige akte worden gehecht (bijlage). -----

- B. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen welke met betrekking tot het verkochte zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. -----

- C. Aansluiting ondergrondse infrastructuur bestaande Zorgcentrum: -----

De ondergrondse infrastructuur voor het bestaande zorgcentrum Corisbergweg 189 tot en met 195-P te Heerlen blijft bestaan. Voor rekening en risico van koper wordt deze ondergrondse infrastructuur overeenkomstig de geldende richtlijnen aangesloten op het hoofdleidingnet. Het buiten functie geraakte leidingnetwerk wordt door koper verwijderd. -----

- D. Ontsluiting bestaande zorgcentrum op de Bronnenstraat: -----

- a. Koper garandeert dat het bestaande zorgcentrum op de Bronnenstraat te Heerlen tijdens en na de geplande werkzaamheden mogelijk blijft. ---  
b. Indien de huidige ontsluiting van het bestaande zorgcentrum als gevolg van de geplande werkzaamheden en/of planinrichting dient te verdwijnen, wordt voor rekening en risico van koper aan nieuwe ontsluiting op de Bronnenstraat gerealiseerd. -----

Onderhavige bepaling D geldt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal diensgevolge overgaan op degenen die het verkochte geheel of gedeeltelijk onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een -al dan niet zakelijk- recht van gebruik van (een gedeelte van) het registergoed zullen verkrijgen en zal voorts bij elke vervreemding in eigendom of elke verlening van een persoonlijk of zakelijk genotsrecht van het geheel of gedeelte van het verkochte aan de (nieuwe) verkrijger van de eigendom of het zakelijk of persoonlijk genotsrecht moeten worden opgelegd." -----

Voorts wordt ten deze verwezen naar voormelde akte van levering deel 8838 nummer 14, waarin woordelijk staat vermeld: -----

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

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het verkochte zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede die erfdienstbaarheden die niet zijn ingeschreven, maar uit de feitelijke situatie (kunnen) blijken en door verjaring en/of bestemming zijn ontstaan. -----

Voorts verklaren partijen dat de onderhavige overeenkomsten zijn aangegaan onder de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van gemeentegronden 1992" met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 1, 2 en 13 lid 2, vastgesteld bij besluit van de Raad van de gemeente Heerlen van vier december

negentienhonderdeenennegentig, opgenomen in een akte verleden voor Mr. M.H.J.M. Tomlow, notaris ter standplaats Heerlen op vijftieng februari negentienhonderdtweënnegentig, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op zesentwintig februari negentienhonderdtweënnegentig in register 4 in deel 8032 nummer 33; ----- Welke Algemene Voorwaarden -waarvan koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen- geacht worden woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te maken."

Voorts wordt ten deze nog verwezen naar de kwalitatieve verplichtingen zoals opgenomen in vorengenoemde akte houdende hoofdsplitsing mede op heden voor mij, notaris, verleden, welke woordelijke luiden: -----

**"VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN -----**

- de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot appartementsrecht 2 moet (moeten) gedogen dat de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot appartementsrecht 1 via de galerijen, deel uitmakende van appartementsrecht 2, toegang hebben tot de zich in het souterrain en op de begane grond bevindende sluis, welke sluis het gebouw verbindt met het naastgelegen geprojecteerde gebouw en vice versa;
- de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot appartementsrecht 2 moet (moeten) voorts gedogen dat de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot appartementsrecht 1 via de galerijen, deel uitmakende van appartementsrecht 2, toegang hebben tot de vluchtwegen en vluchtrappen, ook als deze deel uitmaken van enig privé gedeelte; -----
- de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot appartementsrecht 3 moet (moeten) gedogen dat de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot de appartementsrechten 1 en 2 in het souterrain van het gebouw via de parkeergarage deel uit makende van appartementsrecht 3, toegang hebben tot de fietsenstalling, alsmede tot de bergingen deeluitmakende van appartementsrecht 1 casu quo appartementsrecht 2 en vice versa; -----
- de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot de appartementsrechten 1 tot en met 3 moet (moeten) over en weer - als ook jegens derden - gedogen, de aanwezigheid en het gebruik van -alsmede de toegang tot- al die installaties en voorzieningen met bijbehorende leidingen, -waaronder uitdrukkelijk ook begrepen nooduitgangen en noodwegen- welke bij de realisering van het registergoed zijn geplaatst casu quo voorzien, ook indien deze zijn gesitueerd in enig privé gedeelte. -----

indien en voorzover dit gedogen tot een kostenverhoging voor de eigenaar van het lijdende appartementsrecht leidt, dienen deze extra kosten door de eigenaar van het heersende appartementsrecht te worden voldaan; -----

Vorengemelde verplichtingen maken deel uit van het onderwerpelijke splitsingsreglement en gelden voorts voor zoveel nodig als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zullen dientengevolge overgaan op degenen die (een gedeelte van ) een der appartementsrechten onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht - al dan niet zakelijk- van gebruik van (een gedeelte van) een der

*appartementsrechten zullen verkrijgen."*

### III. VOORGENOMEN ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de (onder)splitsing in appartementsrechten van zijn recht op het Appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit twee (2) bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, hierna aan te duiden als: "de tekening".

Op die Tekening zijn met de cijfers 93 tot en met 158 de gedeelten van het appartementsrecht aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond heeft op drie augustus tweeduizend negen een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde Tekening.

Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken appartementsrecht gehandhaafd, te weten: 5777A.

### IV. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien binnen de gemeente Heerlen geen splitsingsverordening van kracht is.

### V. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Appartementsrecht zal worden gesplitst in de volgende zesenzestig (66) appartementsrechten:

**KADASTRALE GEMEENTE HEERLEN:**

**de appartementsrechten 93 tot en met 158:**

elk rechtgevend op het uitsluitend gebruik van één parkeerplaats voor het stallen van een personenauto of motorfiets, gelegen in het souterrain van het gebouw, als aangegeven met dikke zwarte omlijning en de Arabische cijfers 93 tot en met 158 op het aangehechte - uit twee (2) bladen bestaande plan - plaatselijk bekend Romeinenstraat/Vullingsweg ongenummerd te Heerlen.

**kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie K complexaanduiding A, appartementsindexnummer 93 tot en met 158;**

elk uitmakende het één/zesenzestigste ( $1/66^{ste}$ ) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het appartementsrecht 3,

rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zesenzestig (66) parkeerplaatsen, gelegen in het souterrain van het gebouw;

als aangegeven met dikke zwarte omlijning en het Arabische cijfer 3 op het - uit twee (2) bladen bestaande - plan, plaatselijk bekend Romeinenstraat/Vullingsweg ongenummerd te Heerlen,

waaronder uitdrukkelijk begrepen alle constructies in en aan de garage, waaronder begrepen al hetgeen dient ter waarborg van de waterdichtheid van de

garage waaronder begrepen het (niet bebouwde) dak inclusief de waterdichte laag en voorts de poorten, hekwerken, kozijnen en deuren met hun kaartlees- en bedieningsinstallaties, de op- en afrit, de (vlucht)trappenhuizen met bordessen en de installaties en voorzieningen welke uitsluitend dienstbaar zijn aan of ten nutte strekken van de onderwerpelijke parkeergarage, zoals de ventilatie-installaties met hun schachten, de systemen voor oproep en deuropeners en dergelijke, ten tijde van de ondersplitsing in appartementsrechten -----

**kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie K complexaanduiding 5777A, appartementsindexnummer 3; -----**

uitmakende het achthonderd tweeëndertig/zevenduizend zeshonderd negenentachtigste (832/7.689<sup>ste</sup>) -----

onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het perceel grond met hierop een in aanbouw zijnde gebouw, omvattende: -----

- zestien (16) (koop-)appartementen, gelegen in het souterrain tot en met de vijfde verdieping, alsmede bijbehorende bergingen gelegen in het souterrain; -----

- tweeënvijftig (52) (huur-)appartementen, gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping, alsmede eenentwintig (21) separate bergingen gelegen in het souterrain; -----

- zesenzestig (66) parkeerplaatsen, gelegen in het souterrain; -----

met ondergrond, binnentuin en verdere aanhorigheden, -----  
plaatselijk bekend Romeinenstraat/Vullingsweg, thans nog ongenummerd, te Heerlen, -----

ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Heerlen, sectie K nummer 5752, groot vierendertig are en zesentachtig centiare. -----

## **VI. ONDERSPLITSING IN ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN, -----**

### **VASTSTELLING REGLEMENT, -----**

#### **OPRICHTING VERENIGING VAN ONDEREIGENAARS -----**

De gerechtigde: -----

- gaat hierbij over tot voormelde ondersplitsing in onderappartementsrechten; -----
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld; -----
- richt hierbij een vereniging van ondereigenaars op; en -----
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. -----

## **REGLEMENT VAN ONDERSPLITSING -----**

### **A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN -----**

#### **ARTIKEL 1 -----**

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

- a. "akte": de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; -----
- b. "akte van hoofdsplitsing": de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; -----
- c. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te -----

- bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer; -----
- d. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----
- e. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging; -----
- f. "eigenaar": de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt; -----
- g. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn betrokken; -----
- h. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- i. "gemeenschap": het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht; -----
- j. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voorzover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- k. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, voorzover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder j; -----
- l. "grond": (het recht op) de grond die in de ondersplitsing is betrokken; -----
- m. "hoofdappartementsrecht": het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten; -----
- n. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan; -----
- o. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing; -----
- p. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement; -----
- q. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting; -----
- r. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; -----
- s. "ondersplitsing": de bij de akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- t. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voorzover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- u. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- v. "reglement": het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111

en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;-----

- w. "reglement van de hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement; -----
- x. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- y. "vereniging": de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- z. "vergadering": de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- za. "vergadering van de hoofdsplitsing": de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing; -----
- zb. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering. -----

#### ARTIKEL 2-----

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voorzover die op hem betrekking hebben, na te leven.-----  
Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.---
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. -----
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten, of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voorzover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven. -----

#### ARTIKEL 3-----

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben

bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. -----

ARTIKEL 4-----

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

ARTIKEL 5-----

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

ARTIKEL 6-----

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

ARTIKEL 7-----

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

B. AANDELEN DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN-----

ARTIKEL 8-----

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het bij het desbetreffende appartementsrecht vermelde breukdeel. De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding van de waarden in het economisch verkeer van de uitsluitend voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelten.-----
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen. -----
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, voorzover hiervan in lid 5 niet wordt afgeweken. Indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten blijkt op gave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen,

komen de premies, verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 9, onder f juncto artikel 15 leden 1 en 2 voor rekening van de betreffende eigenaars naar rato van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde. --

4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. -----
5. In afwijking van het hierboven onder lid 3 bepaalde, worden de schulden en kosten verbonden aan gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken welke slechts dienstbaar zijn aan één appartementsrecht danwel aan een bepaalde groep van appartementsrechten, gedragen en betaald door de gerechtigde(n) tot dat ene appartementsrecht voor het geheel, danwel door de gezamenlijk gerechtigden tot die groep van appartementsrechten en wel in de onderlinge verhouding als is bepaald in lid 3. -----  
Indien nodig of gewenst kan bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld wanneer sprake is van dienstbaarheid aan één appartementsrecht of een bepaalde groep van appartementsrechten en wie tot die groep behoren. -----
6. Alle kosten welke uitsluitend betrekking hebben op een privé gedeelte, met inbegrip van de zich daarin bevindende installaties en voorzieningen, alsmede de daarop betrekking hebbende leveringen en diensten, komen uitsluitend voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----
7. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement. -----

#### C. SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN EN BATEN DIE AAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS TOEKOMEN, RESERVEFONDS EN ONDERHOUDSPAN -----

#### ARTIKEL 9 -----

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend: -----
  - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; -----
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voorzover die niet vallen onder a; -----
  - c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; -----

- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten; -----
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
  - h. de verwarmingskosten ingeval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voorzover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; ----
  - i. de kosten van het waterverbruik voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
  - j. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing; ---
  - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van de hoofdsplitsing; -----  
alles voorzover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komen. -----
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41. -----

#### ARTIKEL 10 -----

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

beschikt. -----

5. Voor de periode dat één of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en Spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren en/of Stichting Weller Wonen, eigenaar(s) is (zijn), is (zijn) dat (die) fonds(en)/stichting(en) bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het reservefonds. -----  
Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds is (zijn) het (de) hiervoor bedoelde fonds(en)/stichtingen verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, te voldoen. -----  
Het (De) hiervoor bedoelde fonds(en)/stichtingen is (zijn) verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden vervangen door een borgtocht (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke) te vergoeden. -----  
Bij vervreemding van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 40 lid 1, is (zijn) de hiervoor bedoelde fonds(en)/stichtingen verplicht de achterstallig verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde eventuele financiële nadelen, te voldoen. -----

#### D. JAARLIJKE BEGROTING, JAARREKENING EN BIJDRAGEN -----

##### ARTIKEL 11 -----

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

vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd. -----

#### ARTIKEL 12 -----

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

#### ARTIKEL 13 -----

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. ----- Artikel 41 is niet van toepassing. -----
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en

onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. ----

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

#### ARTIKEL 14 ----

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

#### E. VERZEKERINGEN ----

#### ARTIKEL 15 ----

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonedig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan. ----
  2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. ----
  3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voorzover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. ----
  4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadenpenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. ----
- Ingeval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien

een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: -----  
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. -----  
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. -----  
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. -----  
Gaaf de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. -----  
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetend". -----
6. Ingeval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de

verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----

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

ARTIKEL 16 -----

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

ARTIKEL 17 -----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voorzover aanwezig en vallende onder het hoofdappartementsrecht:-----
  - a. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de rook- en ventilatiekanalen, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;-----
  - b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voorzover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers, de poorten met in- en uitrit(ten) met hun bedieningsinstallaties;-----
  - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voorzover aanwezig binnen een privé gedeelte; -----
  - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuiken met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;-----
  - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;-----
  - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:-----
    - de lift(en); -----
    - de hydrofoor/-foren; -----
    - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen

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

#### ARTIKEL 18 -----

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

#### ARTIKEL 19 -----

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen.

Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken. -----

Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt. -----

#### ARTIKEL 20 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. -----

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten. -----

2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak. -----

#### ARTIKEL 21 -----

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

#### ARTIKEL 22 -----

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden, zulks echter met dien verstande, dat de toestemming niet is vereist, indien door de op- aan- of onderbouw het architectonisch uiterlijk niet ingrijpend wordt veranderd, alsmede de stabiliteit en hechtheid van het gebouw en de privé-gedeelten niet in gevaar komt. Uitdrukkelijk niet toegestaan zijn veranderingen die negatieve invloed hebben op de

waterdichtheid of de bouwkundige constructie. -----

Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen. -----

2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. -----

Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens de daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht de zonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden. -----

3. De vergadering zal aan de toestemming al zodanige voorschriften/voorwaarden verbinden ten aanzien van de te gebruiken systemen en de te gebruiken materialen en kleur, dat voor alle appartementsrechten eenduidigheid zal bestaan. -----

De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken. -----

4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden. -----

#### ARTIKEL 23 -----

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

2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. -----

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. -----

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en ingeval van (her)plaatsing, dient het

bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. -----

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

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

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

#### ARTIKEL 24 -----

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging. -----

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. -----

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

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

#### ARTIKEL 25 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. Een en ander dient te geschieden met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van alle appartement-eigenaren casu quo gebruikers. -----

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

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen, terwijl een en ander voorts dienst te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van hoofdsplitsing. -----

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming, te weten parkeerplaats voor het stallen van een personenauto of motorfiets. -----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. -----

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----

5. De bergingen mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en alleen door iemand die ook het gebruik van een woning heeft. -----

Een eigenaar of gebruiker van een woning mag slechts één berging gebruiken. Het is niet toegestaan een privé-berging als opslagruimte voor bedrijfsdoeleinden te gebruiken. -----

Het is niet toegestaan elektra-aansluitingen welke voorkomen in bergingen anders aan te wenden dan voor verlichting. Met name is het niet toegestaan diepvriezers, koelkasten, kacheltjes, gereedschap of andere (electrische) apparatuur daarop aan te sluiten.-----

#### ARTIKEL 26 -----

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.-----
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.-----
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.-----
4. Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de woningen te hebben.-----  
Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de erotiek uit te oefenen. Voorts is het niet toegestaan in enig privé-gedeelte een zogenaamde smartshop of coffeeshop te (doen) exploiteren.-----
5. Het voortbrengen van muziek en/of geluiden en/of geuren, die een onredelijke hinder veroorzaken is verboden.-----

#### ARTIKEL 27 -----

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

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

Het is niet toegestaan in de bergingen of parkeergarage brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of te doen opslaan, anders dan in de brandstoftanks en reservoirs van de daarin gestalde personenauto's, motorfietsen, bromfietsen, snorfietsen of dergelijke voertuigen.-----

#### ARTIKEL 28 -----

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

- raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden. -----
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
  3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. -----
  4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald. -----
  5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. -----
  6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15 of van artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----

#### ARTIKEL 29 -----

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

Voor iedere gebruiker van een privé-gedeelte, dat aangesloten is op een centrale mechanische afzuigingsinstallatie geldt het navolgende: -----

- a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer, toilet en berging; -----
- b. het is de gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigingsysteem; -----
- c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé-gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie door het bestuur daartoe opdracht is gegeven. -----

#### ARTIKEL 30 -----

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

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

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

#### ARTIKEL 31 -----

1. De eigenaar en gebruiker die het recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot of ingericht als balkon, (dak)tuin of (dak)terras, is verplicht de aangebrachte afwerkvloer en tegels zodanig in stand te houden en te onderhouden dan aan de (dak)bedekking geen schade ontstaat. Bij gebreke van een zorgvuldig onderhoud is de eigenaar en/of gebruiker aansprakelijk voor de aan de (dak)bedekking ontstane schade. Op de balkons en/of (dak)tuinen of (dak)terrassen zal nimmer een zodanig zware belasting aan plantenbakken, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht, dat het draagvermogen van de balkons en/of (dak)tuinen of (dak)terrassen wordt overschreden, terwijl tevens op de balkons en/of (dak)tuinen of (dak)terrassen geen beplanting mag worden aangebracht en/of gehouden, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat, na volgroeïing van die beplanting, alsnog het draagvermogen zal worden overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is. -----

2. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op het balkon en/of daktuinen of (dak)terrassen te hebben. De eigenaar en gebruiker zullen de besluiten van de vergadering en/of het bepaalde in het huishoudelijk reglement terzake van de aanleg en het onderhoud van het balkon en/of daktuinen of (dak)terrassen in acht moeten nemen. -----

3. Indien door onvoldoende onderhoud of (verkeerd) gebruik van het bij enig privégedeelte behorend balkon en/of (dak)tuinen of (dak)terrassen schade mocht ontstaan aan daaronder gelegen privé-gedeelte of gemeenschappelijke ruimtes en/of installaties, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van eerst genoemd privé gedeelte. -----

4. Het is de eigenaar en gebruiker die het recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover direct gelegen boven de ondergrondse parkeergarage uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder voorafgaande toestemming van de eigenaar van de parkeergarage op, in, aan of door het dak van de parkeergarage mechanische bevestigingen toe te passen hoe ook genaamd, waardoor de waterdichtheid of hechtheid in gevaar komt. -----

Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voorzover bestemd tot balkon, (dak)tuin of (dak)terras, is verplicht deze voor zijn rekening als zodanig aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen de verplichting tot instandhouding, het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van de bij de realisatie geplaatste erfafscheidingen en hagen. Het is de eigenaar en gebruiker uitdrukkelijk niet toegestaan de geplaatste erfafscheidingen/hagen te wijzigen, danwel schuttingen en dergelijke te plaatsen. -----

5. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de

muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw. -----

#### ARTIKEL 32 -----

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, 27 en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging. -----

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. -----

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

#### ARTIKEL 33 -----

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

#### H. HET DOOR EEN EIGENAAR ZELF IN GEBRUIK NEMEN VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE -----

#### ARTIKEL 34 -----

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

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

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

4. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing. -----

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

#### ARTIKEL 35 -----

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

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend. -----

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. -----

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben

op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing. -----

4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist. -----
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. -----
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. -----
7. Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplitsing. -----
8. Voor de periode dat één of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en Spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren en/of Stichting Weller Wonen, (mede)eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in dit artikel niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de aan dat (die) fonds(en)/stichting(en) toebehorende appartementsrechten. -----

#### ARTIKEL 36 -----

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. -----
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. -----
3. Voor de periode dat één of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en Spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren en/of Stichting Weller Wonen, (mede)eigenaar(s) is (zijn),

is het bepaalde in dit artikel niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de aan dat (die) fonds(en)/stichting(en) toebehorende appartementsrechten.-----

ARTIKEL 37 -----

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

ARTIKEL 38 -----

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

J. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN EEN PRIVÉ GEDEELTE -----

ARTIKEL 39 -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:-----
  - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt; -----
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers; -----
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; -----
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;-----kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.-----
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.-----
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de

vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 39 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

#### K. OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

##### ARTIKEL 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het

overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. -----

5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. -----
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. -----
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen. -----
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar. -----
9. De eventuele informaticakosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. -----

#### L. OVERTREDINGEN -----

##### ARTIKEL 41 -----

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. -----
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. -----
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. -----
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing. -----
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing. -----

##### ARTIKEL 41A -----

Overal waar in de artikelen 39 tot en met 41 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk het besluit van de hoofdvereniging. -----

#### M. OPRICHTING VAN DE VERENIGING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING -----

## I. ALGEMENE BEPALINGEN

### ARTIKEL 42

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging is:  
**"Vereniging van Eigenaren parkeergarage "Kaer", aan de Romeinenstraat/Vullingsweg te Heerlen.**  
De vereniging is gevestigd te Heerlen, doch kan elders kantoor houden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voorzover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.

### ARTIKEL 43

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

### ARTIKEL 44

Het boekjaar is het boekjaar van de hoofdvereniging.

## II. DE VERGADERING

### ARTIKEL 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de in de hoofdsplitsing betrokken grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen

zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.-----

Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.-----

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.-----
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.----- Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.-----
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.-----
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.-----
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste tien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.-----

Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.-----

9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.-----

#### ARTIKEL 46 -----

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

#### ARTIKEL 47 -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.-----
2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt zesenzestig (66). Elk appartementsrecht geeft recht tot het uitbrengen van één (1) stem.-----
3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijken stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.-----
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.-
5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing.-----

#### ARTIKEL 48 -----

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

#### ARTIKEL 49 -----

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

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

#### ARTIKEL 50 -----

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

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

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

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

#### ARTIKEL 51 -----

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60. -----

#### ARTIKEL 52 -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. ----- De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming. -----
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid. ----- Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd. -----
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. -----
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voorzover dit redelijkerwijze

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

5. Besluiten door de vergadering tot:-----  
a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;-----  
b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;-----  
c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;-----  
kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.-----  
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.-----
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.-----  
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.-----
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.-----
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.-----
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.-----
10. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.-----

### III. HET BESTUUR-----

#### ARTIKEL 53 -----

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.-----

- Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. -----  
Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden. --  
Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s). -----
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers. -----
  3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. -----  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien. -----
  4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. -----
  5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. -----  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. -----
  6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. -----
  7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst. -----
  8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: -----
    - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen; -----
    - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; -----
    - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; -----
    - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -----
    - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. -----
  9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan

vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. --

10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. -----

#### ARTIKEL 54 -----

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. -----
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. -----
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. -----
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient. -----
5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat. -----
6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder. -----

#### ARTIKEL 55 -----

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

#### ARTIKEL 56 -----

1. De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur - op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. -----
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. -----
3. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfde te zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden. -----

#### IV. RAAD VAN COMMISSARISSEN EN COMMISSIES -----

#### ARTIKEL 57 -----

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt. -----
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. - De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. -----  
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris. -----

3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. - Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien. -----
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. -----  
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging. -----
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. -----  
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt. -----
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging. -----
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. -----  
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn. -----
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende: -----
  - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen; -----
  - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe; ---
  - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; -----
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -----
  - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. ---
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt. -----

#### ARTIKEL 58 -----

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. -----
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. -----  
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de

commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. -

#### N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT -----

##### ARTIKEL 59 -----

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:-----
  - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; -----
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten; -----
  - c. de orde van de vergadering; -----
  - d. de instructie aan het bestuur; -----
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies; -----
  - f. het behandelen van klachten; -----
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; -----
  - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; -----
  - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voorzover dit niet reeds in het reglement is geregeld. -----
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voorzover deze van belang zijn, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing. -----
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, de akte van de hoofdsplitsing of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. -
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. -----  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. -----
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers. -----

#### O. WIJZIGING VAN DE AKTE -----

##### ARTIKEL 60 -----

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek. -----
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste

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

#### **P. OPHEFFING VAN DE SPLITSING EN ONTBINDING VAN DE VERENIGING**-----

##### **ARTIKEL 61**-----

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

#### **Q. GESCHILLENBESLECHTING**-----

##### **ARTIKEL 62**-----

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

#### **R. SLOTBEPALINGEN**-----

##### **ARTIKEL 63**-----

1. Voor zover de inrichting van privé gedeelten ten tijde van het passeren van deze akte in strijd mocht zijn met de bepalingen van het reglement, geldt die inrichting als tot stand te zijn gekomen met de benodigde (blijvende) ontheffing van het bestuur en/of de vergadering.-----

2. Voor zover ten tijde van het passeren van deze akte privé gedeelten bij derden in gebruik zijn zonder dat een in artikel 35 bedoelde verklaring is getekend of zonder dat de in artikel 36 bedoelde verplichting is nagekomen, geldt het bepaalde in artikel 37 lid 2 niet ten aanzien van de eigenaar, respectievelijk de desbetreffende gebruiker. -----

#### ARTIKEL 64 -----

Indien en voorzover een eigenaar bij de totstandkoming van de vereniging van eigenaars een of meerdere individuele gedeelten aan derden in gebruik heeft gegeven en de betreffende overeenkomst bepalingen bevat die in strijd zijn met dit reglement, zal/zullen de betreffende afwijking(en) geen grond zijn voor aanspraken (hoe ook genaamd) jegens de betreffende eigenaar. -----

#### ARTIKEL 65 -----

##### VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN -----

De (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot de appartementsrechten moet (moeten) over en weer - als ook jegens derden - gedogen, de aanwezigheid en het gebruik van - alsmede de toegang tot- al die installaties en voorzieningen met bijbehorende leidingen, -waaronder uitdrukkelijk ook begrepen nooduitgangen en noodwegen- welke bij de realisering van het registergoed zijn geplaatst casu quo voorzien, ook indien deze zijn gesitueerd in enig privé gedeelte; -----

indien en voorzover dit gedogen tot een kostenverhoging voor de eigenaar van het lijdende appartementsrecht leidt, dienen deze extra kosten door de eigenaar van het heersende appartementsrecht te worden voldaan; -----

Vorengemelde verplichtingen maken deel uit van het onderwerpelijke splitsingsreglement en gelden voorts voor zoveel nodig als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zullen diensgevolge overgaan op degenen die (een gedeelte van ) een der appartementsrechten onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl tevens hieraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht -al dan niet zakelijk- van gebruik van (een gedeelte van) een der appartementsrechten zullen verkrijgen. -----

##### REGLEMENT HOOFDSPLITSING -----

#### ARTIKEL 66 -----

Vorengemeld reglement van ondersplitsing geldt slechts voorzover dit niet in strijd is met het reglement van hoofdsplitsing, zoals vastgesteld bij vorengemelde akte houdende hoofdsplitsing in appartementsrechten, mede op heden voor mij, notaris, verleden. -----

#### VOLMACHT -----

Van voormelde volmacht, verleend aan de comparante, blijkt uit een onderhandse akte houdende volmacht, welke is gehecht aan meergenoemde akte houdende splitsing in appartementsrechten. -----

#### BESTUUR -----

1. a. Op grond van het bepaalde in artikel 53 wordt **Stichting Weller Wonen** voornoemd voor de eerste maal tot en met de eerste vergadering tot bestuurder en voorzitter benoemd; mitsdien zal op de agenda van de eerste vergadering van eigenaars, als agendapunt moeten worden opgenomen: -----  
- benoeming bestuurder(s); -----

- benoeming voorzitter. -----
- Stichting Weller Wonen** voornoemd is bevoegd zich in de eerste vergadering als bestuurder/voorzitter te laten vertegenwoordigen. -----
- b. **Stichting Weller Wonen** voornoemd is gerechtigd de inrichting van de Vereniging van eigenaars voor het eerste kalenderjaar na actief worden van de vereniging te verzorgen. Hieronder wordt in niet limitatieve zin verstaan:
  - het benoemen van een vereniging van eigenaars beheerder ter ondersteuning van de bestuurder en voorzitter; -----
  - het afsluiten van de noodzakelijke verzekeringen; -----
  - het aanstellen van een huismeester; -----
  - het afsluiten van service en onderhoudscontracten; -----
  - het opstellen van een meerjarenplanning. Het vaststellen van een eigenaarsbijdrage; -----
  - het inrichten van de vereniging van eigenaars administratie. -----
- 2. Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, kan de vereniging ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders. -----

#### EIGENAAR-----

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat alle door de splitsing ontstane appartementsrechten in eigendom toebehoren aan de gerechtigde. -----

#### WOONPLAATSKEUZE -----

Met betrekking tot alle zaken, de uitvoering van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer betreffende, kiezen partijen domicilie ten kantore van de bewaarder van deze minuut. -----

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Heerlen, als op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. De inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. -----

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur en vijf minuten. -----

A.G.D. Jutte-Ossenblok, H. Knops, -----

VOOR AFSCHRIFT

Ondergetekende, mr. Henri Anne Gérard Grégoire Knops, notaris te Heerlen,



verklaart dat een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet noodzakelijk is.

