

Dos : 28000547/560301
Ref : ML/MH (160410.9)

WIJZIGING REGLEMENT VAN SPLITSING

(aanpassing aan het Modelreglement 2006, betreffende het complex
"Groot Berg en Dal", Oude Kleefsebaan te Berg en Dal)

Heden, zestien april tweeduizend tien, verschijnt voor mij, mr. Marnix Hendrik Laurens Langeveld, notaris te Utrecht:
mevrouw mr. Veronique Marlies Boeren geboren te Tilburg op elf februari negentienhonderd zesentachtig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3581 CG Utrecht, Maliebaan 81, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van het bestuur en de vergadering van eigenaars van: de **Vereniging van Eigenaars van Appartementen in het Service-Appartementencomplex "Groot Berg en Dal"**, statutair gevestigd te Berg en Dal, met adres: Oude Kleefsebaan 221 te Berg en Dal (postcode: 6572 AN) en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09196445.

De comparant, handelend als gemeld, verklaart:

A. CONSIDERANS

1. Bij de akte van splitsing op negen januari negentienhonderd drieënzeventig (9-1-1973), verleden voor E.J.M. Haffmans, destijds notaris te Nijmegen, waarvan een afschrift is ingeschreven in register 4 te Nijmegen in deel 1714 nummer 30 op tien januari negentienhonderd drieënzeventig (10-1-1973), heeft een rechtsvoorganger van de huidige eigenaren het perceel grond met opstallen te Berg en Dal, Oude Kleefsebaan 135 en volgende, kadastraal bekend gemeente Ubbergen sectie B nummer 3352 groot vijf hectare tachtig are en twaalf centiare (05.80.12ha.), hierna aan te duiden met: **het Registergoed**, gesplitst in tweehonderd tweeënvijftig (252) appartementsrechten.
Vervolgens is gemelde akte van splitsing gewijzigd bij akte op zevenentwintig maart negentienhonderd drieënzeventig (27-3-1973) verleden voor E.J.M. Haffmans, destijds notaris te Nijmegen, waarvan een afschrift is ingeschreven in register hypotheek 4 te Nijmegen in deel 1729 nummer 23 op zevenentwintig maart negentienhonderd drieënzeventig (27-3-1973).
2. De Dienst van het Kadaster en de openbare registers heeft als complexaanduiding voor het Registergoed vastgesteld: 3353A.
3. De huidige eigenaren van voormelde appartementsrechten zijn vermeld op de lijst die aan deze akte is gehecht.

4. De vergadering van eigenaars heeft op zeventien december tweeduizend negen (17-12-2009) (te weten langer dan drie (3) maanden geleden) met medewerking van het bestuur met een meerderheid van ten minste tachtig procent (80%) met inachtneming van artikel 5:139 lid 2 Burgerlijk Wetboek besloten over te gaan tot wijziging van het splitsingsreglement zoals bedoeld in artikel 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek.
5. Uit de notulen van voormelde vergadering van eigenaars waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht, blijkt dat:
 - a. bij de oproeping tot de vergadering is vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld en dat de tekst van de voorgestelde wijziging bij de oproeping is gevoegd;
 - b. de vergadering met inachtneming van de wettelijke en statutaire termijnen is opgeroepen;
 - c. voormeld besluit tot wijziging met medewerking van het bestuur met een meerderheid van ten minste tachtig procent (80%) van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaren kan worden uitgebracht is genomen;
 - d. iedere bestuurder en iedere medewerker van Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V. is aangewezen om al datgene te doen wat nodig is om deze akte van wijziging te verlijden en in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers.Sinds voormelde vergadering zijn drie (3) maanden verstreken.
6. Bij schriftelijke correspondentie gedateerd veertien april tweeduizend tien (14-04-2010) heeft de Vereniging van eigenaars bevestigd dat door haar geen dagvaarding is ontvangen in verband met een vordering tot vernietiging van voormeld besluit en dat haar ook overigens niet bekend is dat een dergelijke vordering is ingesteld, zodat voormeld besluit niet meer door de rechter kan worden vernietigd. Een kopie van bovenvermelde correspondentie is aan deze akte gehecht.
7. Van de toestemming van de beperkt gerechtigden (zoals vruchtgebruikers en hypotheekhouders) blijkt uit zevenentwintig (27) brieven, die aan deze akte worden gehecht.

B. WIJZIGING SPLITSING

De vergadering van eigenaars wijzigt hierbij het reglement, zoals bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, zodat dit wordt gebaseerd op het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgelegd in een akte op zeventien januari tweeduizend en zes (17-1-2006) verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 te

Arnhem op achttien januari tweeduizend en zes (18-1-2006) in deel 30969 nummer 139 en komt te luiden als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, en van dit reglement alsmede de eventuele wijzigingen daarvan en aanvullingen daarop;
- b. "bestuurder": een lid van het bestuur;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één (1) of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 5 Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van dit reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek;

- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkt de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 Burgerlijk Wetboek;
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek;
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering;
- z1. "wooneenheid": een woning (met eventuele bijbehorende garage) die juridisch uit één of meer appartementsrechten met de bestemming woning bestaat, doch feitelijk één woning vormt, bestemd voor bewoning door één huishouden.
De vergadering bepaalt jaarlijks voor het komende boekjaar, derhalve per één januari van het daaropvolgende jaar, ten aanzien van een appartementsrecht of dit één wooneenheid vormt dan wel samen met andere appartementsrechten onderdeel uitmaakt van één wooneenheid.
- z2. "ledenraad": adviserend orgaan bestaande uit gekozen leden van de vereniging met als doel bij te dragen aan de gang van zaken binnen de vereniging als ook aan het zo goed mogelijk functioneren van de vereniging;
- z3. "diensten": door de vereniging aangeboden niet-stoffelijke producten.
- z4. "niet-facultatieve diensten": de diensten die volgens het huishoudelijk reglement collectief worden verleend en doorbelast;
- z5. "facultatieve diensten": de diensten die volgens het huishoudelijk reglement individueel en op aanvraag worden verleend en na verlening worden doorbelast.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen.

Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van dit reglement, het eventuele huishoudelijke reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers 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 of aan de belangen van de vereniging.
Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is 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 toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend.
Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

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

Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

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

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van

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

Artikel 7

Een krachtens dit reglement, eventueel huishoudelijk reglement, of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.

Evenzo mag een krachtens dit reglement, eventueel huishoudelijk reglement, of besluit van de vergadering toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen.

De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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

Artikel 8

1. Zoals vermeld in artikel 23 lid 1 van de akte van splitsing waarbij de grond en het gebouw werden gesplitst in appartementsrechten zijn de eigenaars in de gemeenschap gerechtigd voor een breukdeel, waarvan de noemer bedraagt: veertienduizend eenhonderd drieënnegentig vijfenveertig/honderdste (14.193,45) en waarvan de teller bedraagt voor de appartementsrechten met de indices:
 - a. 19, 22, 25, 28, 31, 34, 37, 40, 43, 46, 49, 52, 55, 58, 61, 64, 67, 70, 73, 76, 79, 82, 85, 88, 91, 94, 97, 100, 103, 106, 109, 112, 115, 118, 121, 124, 127, 130, 133, 136: tweeënzestig vijftwintig/honderdste (62,25);
 - b. 14: zevenenzestig vijftig/honderdste (67,50);
 - c. 15, 16: drieënveertig tachtig/honderdste (43,80);
 - d. 17: zevenentachtig zestig/honderdste (87,60);
 - e. 20, 21, 26, 27, 32, 33, 38, 39, 44, 45, 50, 51, 56, 57, 62, 63, 68, 69, 74, 75, 80, 81, 86, 87, 92, 93, 98, 99, 104, 105, 110, 111, 116, 117, 122, 123, 128, 129, 134, 135: zevenennegentig (97);
 - f. 18, 23, 24, 30, 41, 42, 47, 48, 54, 65, 66, 71, 72, 78, 89, 90, 95, 96, 102, 113, 114, 119, 120, 125, 126, 131, 137: eenhonderd en elf veertig/honderdste (111,40);

- g. 29, 35, 36, 53, 59, 60, 77, 83, 84, 101, 107, 108, 132: eenhonderd vijfendertig vijftien/honderdste (135,15);
 - h. 1: eenhonderd en één vijftig/honderdste (101,50);
 - i. 2, 3: zevenendertig (37);
 - j. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13: achttien vijftig/honderdste (18,50);
 - k. 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228: achttien (18);
 - l. 213: zesendertig (36);
 - m. 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242: vierendertig vijfentwintig/honderdste (34,25);
 - n. 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252: tweeëndertig (32).
2. a. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn als volgt:
- 1. De schulden en kosten die verband houden met het gebruik, de instandhouding en het onderhoud van het gebouw komen voor rekening van de eigenaars voor de breukdelen zoals vastgesteld op basis van het aantal vierkante meters privé gebruiksooppervlak (G.O.) per appartementsrecht.
Bij de vaststelling van deze breukdelen wordt het aantal vierkante meters van de in de appartementsrechten begrepen bergingen, balkons, terrassen en garages voor vijftig procent (50%) in aanmerking genomen en wordt eventuele overige buitenruimte niet in aanmerking genomen.
Het totale aantal vierkante meters gebruiksooppervlak (G.O.) blijkt uit het meetcertificaat, opgesteld door Royal Haskoning, gedateerd zes april tweeduizend negen (6-4-2009), waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.
De hiervoor sub a vermelde breukdelen worden vastgesteld door de vergadering en vastgelegd in het huishoudelijk reglement. Het besluit van de vergadering tot het vaststellen van de in de vorige zin bedoelde breukdelen kan slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5) van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
 - 2. De schulden en kosten die verband houden met het verlenen

door de vereniging van niet-facultatieve diensten aan de bewoners komen voor rekening van de eigenaars voor een gelijk deel per wooneenheid.

3. De schulden en kosten die verband houden met het algemene beheer ("overheadkosten") en die geen direct verband hebben met het gebruik, de instandhouding en het onderhoud van het gebouw dan wel met verlenen van niet-facultatieve diensten aan de bewoners worden voor één/derde ($1/3^e$) gedeelte gerekend tot de hiervoor in lid 2 sub a1 bedoelde schulden en kosten en worden voor twee/derde ($2/3^e$) gedeelte gerekend tot de hiervoor in lid 2 sub a2 bedoelde schulden en kosten.
4. De schulden en kosten die verband houden met het verlenen door de vereniging van facultatieve diensten aan de bewoners komen voor rekening van de bewoners die deze diensten afnemen.
5. Baten die een directe relatie hebben met de in lid 2 a1, a2 en a3 vermelde schulden en kosten worden in mindering gebracht van de betreffende kosten.
- b. De eigenaars zijn, na aftrek en betaling van de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen voor de hiervoor sub a.1 vermelde breukdelen.
3. Zolang de vergadering de hiervoor in lid 2 sub a1 bedoelde breukdelen niet heeft vastgesteld zijn de eigenaars gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn zij verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn voor de percentages zoals oorspronkelijk vermeld in de akte.

Deze percentages luiden als volgt voor de appartementsrechten met de volgende indices:

a. de indices:

19, 22, 25, 28, 31, 34, 37, 40, 43, 46, 49, 52, 55, 58, 61, 64, 67, 70, 73, 76, 79, 82, 85, 88, 91, 94, 97, 100, 103, 106, 109, 112, 115, 118, 121, 124, 127, 130, 133, 136, elk voor zeshonderd achtendertigduizendste procent (0,638%);

b. de indices:

20, 21, 26, 27, 32, 33, 38, 39, 44, 45, 50, 51, 56, 57, 62, 63, 68, 69, 74, 75, 80, 81, 86, 87, 92, 93, 98, 99, 104, 105, 110, 111, 116, 117, 122, 123, 128, 129, 134, 135, elk voor zevenhonderd zevenenvijftigduizendste procent (0,757%);

c. de indices:

18, 23, 24, 30, 41, 42, 47, 48, 54, 65, 66, 71, 72, 78, 89, 90, 95,

- 96, 102, 113, 114, 119, 120, 125, 126, 131, 137, elk voor zevenhonderd viennegentigduizendste procent (0,794%);
- d. de indices:
29, 35, 36, 53, 59, 60, 77, 83, 84, 101, 107, 108, 132, elk voor achthonderd achtenveertigduizendste procent (0,848%);
- e. index 14: voor zeshonderd achtendertigduizendste procent (0,638%);
- f. de indices 15, 16: elk voor driehonderd veertienduizendste procent (0,314%);
- g. index 17: voor zevenhonderd achtenvijftigduizendste procent (0,758%);
- h. de indices:
138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, elk voor drieëndertigduizendste procent (0,033%);
- i. de indices:
229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, elk voor tweehonderd eenentachtigduizendste procent (0,281%).
4. De appartementsrechten met de indices 2 tot en met 13 en 213 behoren ten tijde van de onderhavige wijziging van het reglement in eigendom toe aan de vereniging.
- Indien en voor zover appartementsrechten in eigendom toebehoren aan de vereniging, is voor deze appartementsrechten geen bijdrage verschuldigd en wordt de noemer van de hiervoor in lid 2 sub a bedoelde breukdelen verminderd met de som van de tellers van de breukdelen van de aan de vereniging in eigendom toebehorende appartementsrechten.
- Indien en voor zover echter de vereniging één of meer van de aan haar in eigendom toebehorende of toebehoord hebbende appartementsrechten overdraagt of heeft overgedragen aan een derde én de vergadering de hiervoor in lid 2 bedoelde breukdelen niet bij huishoudelijk reglement heeft vastgesteld, is het bestuur bevoegd vast te stellen voor welk percentage de eigenaar van het overgedragen appartementsrecht vanaf de overdracht gerechtigd is tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en voor welk percentage hij verplicht is bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening

van de gezamenlijke eigenaars zijn, onder aanpassing van de overige percentages.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één (1) 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 lid 3;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door dit reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de

gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.

2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in lid 2 en ter voldoening van niet-voorziene 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 leden 5 en 6, danwel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren.
Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf (5) jaren. Het plan dient jaarlijks te worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in lid 2 wordt vastgesteld door de vergadering.
In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door het bestuur en één (1) van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt, tenzij de vergadering anders besluit.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Uiterlijk één (1) maand 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 lid 1;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 leden 2 en 3;

- c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 lid 2.
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 artikel 8 leden 2 en 3.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12) 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.
4. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen.
Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens lid 2 van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen.
Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd, één en ander tenzij de vergadering anders besluit.

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 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, ten minste onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 lid 1.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 lid 2 legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering.
De jaarrekening wordt ondertekend door het bestuur en de commissarissen.
Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 lid 1 Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 lid 2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.

3. Bij de vaststelling van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van artikel 8 leden 2 en 3.
4. Bij de toepassing van het in lid 3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 lid 2 bedoelde voorschotbijdragen.
Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het saldo in evenredigheid verrekend worden met de in dat betreffende jaar betaalde voorschotbijdragen, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen één (1) 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 één (1) 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 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.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 lid 4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 leden 2 en 3, 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 gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk

aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.

3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één (1) of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade.
Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig.
Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering.
Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw.
De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met een onafhankelijke deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars.
Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van lid 1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag ter grootte van één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen 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 lid 4 Burgerlijk Wetboek.

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

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 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 schadepeningen 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 schadepeningen 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 lid 4 Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag ter grootte van één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw dan wel een ander bij het huishoudelijk reglement vastgesteld bedrag te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. Ingeval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, voor zover het bepaalde in lid 4 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 schadepeningen 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 leden 2 en 3, 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 Burgerlijk Wetboek dient een aanvullende verzekering afgesloten te worden. Dit kan, afhankelijk van de besluitvorming in de vergadering, door het bestuur van de vereniging geschieden, danwel door de eigenaar van het appartementsrecht dat een verandering als bedoeld in artikel 5:119 Burgerlijk Wetboek heeft ondergaan. 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 danwel tot andere financiële consequenties, die conform een besluit van de vergadering voor rekening van de vereniging komen, dan komt het verschil in verzekeringspremie casu quo de daaruit voortvloeiende financiële consequenties voor rekening van die desbetreffende eigena(a)r(en). De schade die voor de eigenaren voortvloeit uit het niet tijdig schriftelijk in kennis stellen van de vereniging van een verandering in het privé gedeelte door de eigenaar, komt voor rekening van die desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 16

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

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten,

alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;

- b. het hek- en traliewerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-) verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties, en de installaties ten behoeve van domotica en dienstverlening;
- 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 en de terrassen, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
- d. zowel de raamkozijnen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren), die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de centrale verwarming en warm watervoorziening tot aan de radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding, de droge blusleidingen;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de

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

Artikel 18

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

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen.

Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf het moment van verwijdering ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing.

Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan, met dien verstande dat de eigenaren en gebruikers die geen gebruiksrecht hebben van een appartementsrecht dat recht geeft op het gebruik van een woning, geen gebruik mogen maken van de eventuele gemeenschappelijke maaltijdvoorziening.

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.

Artikel 21

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

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.

2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, rolluiken, zonwering, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, alarminstallaties, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden.

De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

2. In afwijking van het in artikel 22 leden 1 en 3 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee (2) of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van de vergadering, 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.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her-)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

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

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

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan hierna in artikel 25 lid 4 gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in dit reglement nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het feitelijk gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. Ingeval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
4. De appartementsrechten hebben de bestemming zoals hierna vermeld en de eigenaars en gebruikers zijn daarom verplicht de privé gedeelten met de volgende indices als zodanig te gebruiken:
 - a. Blok I:
indices: 36, 37, 38, 39, 40, 41, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 132, 133, 134, 135, 136, en 137, voor zover gelegen op de vijf woonlagen: woning en voor zover gelegen in het souterrain: berging;
indices 2 en 3: berging;
indices 14, 15, 16 en 17 voor zover gelegen op de parterre: woning en voor zover gelegen in het souterrain: berging;
indices 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160 en 161: garage;
 - b. Blok II:
indices: 30, 31, 32, 33, 34, 35, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 126, 127, 128, 129, 130 en 131, voor zover gelegen op de vijf woonlagen: woning en voor zover gelegen op de parterre: berging;
indices 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151 en 152: garage;
 - c. Blok III:
indices: 24, 25, 26, 27, 28, 29, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 120, 121, 122, 123, 124 en 125, voor zover gelegen op de vijf woonlagen: woning en voor zover gelegen op de parterre: berging;
indices 138, 139, 140, 141, 142, 143 en 144: garage.

- d. Blok IV:
 - indices: 18, 19, 20, 21, 22, 23, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 114, 115, 116, 117, 118 en 119: voor zover gelegen op de vijf woonlagen: woning en voor zover gelegen in het souterrain: berging;
 - index 1, voor zover gelegen op de parterre: woning en voor zover gelegen in het souterrain: berging;
 - indices 2 t/m en 13: personeelsverblijf of logeerkamer of woning of dienstverlening;
 - e. Parterre evenwijdig aan Blok I en II:
 - indices 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202: garage;
 - f. Souterrain tussen servicegebouw en Blok IV:
 - indices 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212: garage, index 213: berging;
 - indices 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228: garage;
 - g. Service-gebouw:
 - indices 229 tot en met 252: woning.
5. Een privé gedeelte dat betrekking heeft op een woning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de eigenaar en/of gebruiker.
Het is niet geoorloofd in de woning een beroep, bedrijf of onderneming uit te oefenen.
6. Het is met name niet toegestaan in een privé gedeelte een beroep of activiteiten uit te oefenen of te doen uitoefenen dat/die in strijd is/zijn met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, prostitutie of het verkopen van verdovende middelen.
7. Het is niet geoorloofd:
- a. in de garages en de bergingen een beroep, bedrijf of onderneming uit te oefenen;
 - b. de garages en de bergingen op andere wijze te gebruiken voor bedrijfs- of ondernemingsdoeleinden en/of voor opslag van handelsgoederen en/of bedrijfsmaterieel;
 - c. in de garages en de bergingen andere brandbare, brandgevaarlijke of explosieve stoffen op te slaan dan de motorbrandstof in het daarvoor bestemde reservoir van de motorvoertuigen;

- d. in de garages en de bergingen reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorvoertuigen uit te voeren.
8. Een hal of opgang behorende tot het privé gedeelte of gemeenschappelijke ruimte mag niet worden gebruikt als opslagruimte voor privé- of bedrijfsdoeleinden.
9. Een gebruik dat niet in overeenstemming is met het hiervoor in lid 4 en lid 5 van dit artikel bepaalde is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming aan die toestemming voorwaarden verbinden en kan bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. De vergadering zal de toestemming in elk geval kunnen weigeren en intrekken indien het afwijkende gebruik overlast aan de andere eigenaars en/of gebruikers zal geven/geeft, dan wel op redelijke grond verwacht kan worden dat uitoefening van dat afwijkende gebruik zodanige overlast zal kunnen geven.

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.

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 opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en

vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen 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 lid 1 onder g.

Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 lid 1 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 lid 3 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 voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voor zover 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 lid 1 te gedogen.

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn

voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.

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

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement.
Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op het terrein te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
Evenmin is het geoorloofd zonder de toestemming van de vergadering caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke op het terrein te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig (50) centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken. Het bestuur is bevoegd aan een eigenaar of gebruiker tijdelijk ontheffing te verlenen van de in artikel 31 bedoelde toestemmingsvereisten, mits het bestuur op eerste verzoek van een eigenaar in de eerstvolgende vergadering van eigenaren hierover verantwoording aan de vergadering aflegt. De vergadering is daarna bevoegd de ontheffing met onmiddellijke ingang te beëindigen.

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 de toestemming van de raad van commissarissen om zijn privé gedeelte zelf en met zijn met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan de raad van commissarissen gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
4. De raad van commissarissen is verplicht om binnen veertien (14) dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan. De raad van commissarissen moet daarna binnen acht (8) dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
5. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
6. Bij de toepassing van de in lid 4 aangegeven norm zal de raad van

commissarissen in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit, de gezondheidstoestand en de zelfredzaamheid van de betrokkenen alsmede op eventuele andere bij huishoudelijk reglement vastgestelde criteria. Bij huishoudelijk reglement kan tevens nader invulling worden gegeven aan de hiervoor vermelde criteria. De raad van commissarissen kan in verband met deze criteria verlangen dat de verzoeker zorg draagt voor een verklaring dienaangaande van een door de raad van commissarissen aan te wijzen deskundige. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.

7. De verzoeker kan binnen veertien (14) dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering. Artikel 45 lid 4 is van overeenkomstige toepassing.
8. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan.
9. De vergadering geeft binnen veertien (14) dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 34a

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de raad van commissarissen met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een door de raad van commissarissen te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan de raad van commissarissen de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 34 lid 2.
2. Indien de raad van commissarissen de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie (3) dagen bedraagt.
3. Het bepaalde in lid 1 en 2 is mede van toepassing bij openbare executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser voor de verkoop aan de raad van commissarissen bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de verkoopvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn

huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 34 lid 1 en artikel 34c lid 1 - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De raad van commissarissen is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

Artikel 34b

De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits is voldaan aan de overige vereisten van toelating.

Artikel 34c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de raad van commissarissen.
2. Het bepaalde in artikel 34 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de beoogde gebruiker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de beoogde gebruiker zijn recht ontleent of zal ontleen.
3. De toestemming van de raad van commissarissen is ook vereist indien de gebruiker een tot dan niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.
4. De toestemming van de raad van commissarissen is pas geldig nadat de beoogde gebruiker de verklaring bedoeld in artikel 35 heeft afgegeven.
5. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hijzelf gebruiker of eigenaar wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten voor het verkrijgen van de toestemming, zoals het afgeven van de verklaring bedoeld in artikel 35.

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:

- a. toepassing van artikel 34c, alsmede
- b. ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat de gebruiker de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid sub b 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 lid 1 bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
 3. De in lid 1 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 lid 2 Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
 5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte.

De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

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

vereniging schuldig is of zal worden.

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

Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden 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 34c tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 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 één (1) of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden één (1) 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 leden 5 en 6.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van één (1) maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 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 lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in lid, 1, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in lid 1 bedoeld zal moeten nemen, in welk geval

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

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

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen.
Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
Het bestuur is verplicht om op eerste verzoek van een notaris die belast is met de levering van een appartementsrecht tijdig aan de notaris een schriftelijke opgave te doen van:
 - a. de hoogte van de door de eigenaar van het appartementsrecht aan de vereniging verschuldigde maandelijkse bijdrage;
 - b. het bedrag van hetgeen de eigenaar van het appartementsrecht op de door de notaris opgegeven dag van levering schuldig is aan de vereniging, dit met het oog op de bijdragen waarvoor de verkrijger van het appartementsrecht aansprakelijk zal zijn. Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen opgave kan worden opgemaakt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de levering, aan de vereniging schuldig is (niet zijnde exploitatiekosten), is het bestuur bevoegd van de vervreemder een aanvulling op de voorschotbijdrage te verlangen, ter grootte van het te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling van het bestuur, gebaseerd op eerdere afrekeningen van de betreffende eigenaar, alsmede meegenomen marktgegevens, zoals bekend gemaakte kostenstijgingen. Indien er geen eerdere afrekeningen van de betreffende eigenaar bekend zijn, zal op basis van schattingen die aanvulling bepaald worden;
 - c. de omvang van het reservefonds van de vereniging per de door de notaris opgegeven dag van levering en het aandeel daarin dat toekomt aan de eigenaar van het appartementsrecht.Indien en voor zover het bestuur verzuimt de hiervoor sub b bedoelde opgave tijdig vóór de levering van het appartementsrecht aan de notaris te doen, vervalt de aansprakelijkheid van de verkrijger voor eventuele niet opgegeven achterstallige bedragen.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, het reglement en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar

toekomstige bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

3. Na overdracht als bedoeld in lid 1 van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur.
Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in lid 1 bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in lid 1 bepaalde zijn voor de ter zake 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 lid 1 bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 lid 7, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 lid 5, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd voor 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 leden 1, 4 en 5 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 een derde, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een van de 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 één (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een éénmalige boete en/of een dagboete opleggen van ten minste één (1) maal de laatst vastgestelde

maandelijkse voorschotbijdrage, zoals bedoeld in artikel 11 lid 2 en ten hoogste twaalf (12) maal de eerderbedoelde voorschotbijdrage voor elke overtreding of niet-nakoming dan wel voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt dan wel een ander bedrag dat door de vergadering voor een zodanige overtreding of niet-nakoming is bepaald, 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 lid 1 van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

M. Vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene bepalingen.

Artikel 42

1. De vereniging van eigenaars draagt de naam: "Vereniging van eigenaars van Appartementen in het Service-Appartementen Complex "Groot Berg en Dal" en is gevestigd te Berg en Dal, gemeente Ubbergen aan de Oude Kleefsebaan, plaatselijk genummerd 221. Zij kan ook handelen onder de naam: Vesac Groot Berg en Dal.
2. De vereniging is gevestigd te Berg en Dal doch kan elders kantoor houden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
Indien de vergadering daartoe besluit is de vereniging bevoegd aan de eigenaren en gebruikers diensten en goederen te leveren ter bevordering van het woon- en gebruiksgenot van het gebouw. De inhoud van deze diensten en goederen en de voorwaarden waaronder deze worden geleverd worden vastgelegd in het huishoudelijk reglement dan wel in een afzonderlijk reglement, dan wel in een afzonderlijke overeenkomst met de betreffende eigenaar of gebruiker. Zolang echter de vergadering niet anders besluit, blijft het, ten tijde van de onderhavige wijziging van het splitsingsreglement geldende, servicepakket gehandhaafd.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een geldlening aangaan, een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en), één en ander mits de vergadering daartoe het besluit neemt.

De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht, dan wel registergoed.

5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeed 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 gelijk aan het kalenderjaar.

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

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeenten Ubbergen, Groesbeek of Nijmegen op een door het bestuur vast te stellen plaats bij voorkeur in de gemeente waar de grond is gelegen en bij voorkeur in of in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes (6) 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 lid 2, 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 ten minste tien procent (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur met vermelding van de door hen te behandelen punten.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde

vergadering binnen zes (6) 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 voorzitter van de raad van commissarissen treedt op als voorzitter van de vergadering, tenzij de vergadering anders beslist.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering.
7. De functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering kunnen niet in één (1) persoon verenigd zijn.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend, en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 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, mits ondersteund door ten minste negen (9) andere eigenaren, tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur, dan wel per fax of email, bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen.

Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.

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

Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen vier (4) 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.

Voor een appartementsrecht dat toebehoort aan de vereniging kan geen stem worden uitgebracht. Bij de vaststelling in hoeverre eigenaren stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt geen rekening gehouden met appartementsrechten, waarvoor geen stem kan worden uitgebracht.

2. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt eenduizend vijfhonderd zesentachtig (1.586). De stemmen zijn als volgt verdeeld:
 - a. indices 19, 22, 25, 28, 31, 34, 37, 40, 43, 46, 49, 52, 55, 58, 61, 64, 67, 70, 73, 76, 79, 82, 85, 88, 91, 94, 97, 100, 103, 106, 109, 112, 115, 118, 121, 124, 127, 130, 133, 136, 14 (twee kamerwoningen): ieder zeven (7) stemmen;
 - b. indices 15 en 16 (twee- kamerwoningen): ieder vijf (5) stemmen;
 - c. index 17 (drie-kamerwoning): tien (10) stemmen;
 - d. indices 20, 21, 26, 27, 32, 33, 38, 39, 44, 45, 50, 51, 56, 57, 62, 63, 68, 69, 74, 75, 80, 81, 86, 87, 92, 93, 98, 99, 104, 105, 110, 111, 116, 117, 122, 123, 128, 129, 134, 135 (drie-kamerwoningen): ieder elf (11) stemmen;
 - e. indices 18, 23, 24, 30, 41, 42, 47, 48, 54, 65, 66, 71, 72, 78, 89, 90, 95, 96, 102, 113, 114, 119, 120, 125, 126, 131, 137; (vier-kamerwoningen): ieder twaalf (12) stemmen;
 - f. indices 29, 35, 36, 53, 59, 60, 77, 83, 84, 101, 107, 108 en 132 (vijf-kamerwoningen): ieder vijftien (15) stemmen;
 - g. indices 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252 bestemd tot logeerkamer of woning: ieder vier (4) stemmen;
 - h. indices 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 (garages): ieder twee (2) stemmen;
 - i. index 1: twaalf (12) stemmen;
indices 2, 3 en 213: ieder vier (4) stemmen;
indices 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13: ieder twee (2) stemmen.
3. Ingeval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals hierna is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten

niet gewijzigd wordt.

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

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht worden uitgebracht in dezelfde verhouding als waarin in de ondervereniging omtrent het betreffende voorstel is gestemd.

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen.

Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 48

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

Artikel 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 lid 3 (ondersplitsing) en 48 lid 1 (gemeenschap).

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een adviseur 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 (2) personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

Indien meer dan twee (2) personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee (2) van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één (1) persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen heeft verkregen 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 email daaronder begrepen.
4. Stemmingen over personen geschieden schriftelijk, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 Burgerlijk Wetboek.

De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken, vervalt door verloop van één (1) maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

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

Artikel 52

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

De vergadering stelt het in lid 5 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 lid 2.

Het bestuur kan onderhoudswerkzaamheden die niet voorkomen op de vastgestelde begroting en die een waarde of een belang van vijftienduizend euro (€ 15.000,00), dan wel een ander door de vergadering vastgesteld bedrag te boven gaan, opdragen, mits het

daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

Indien op de begroting voor bepaalde onderhoudswerkzaamheden een bepaald bedrag is opgenomen, en deze begroting is goedgekeurd, wordt voormelde machtiging in de goedkeuring van de begroting te zijn begrepen.

3. De vergadering besluit 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. De vergadering kan beslissingen hierover delegeren aan een daartoe in te stellen commissie, bestaande uit ten minste vijf (5) eigenaren.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in artikel 9 lid 1 sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
 - c. het aangaan van verplichtingen die een waarde of een belang van vijftigduizend euro (€50.000,00), dan wel een ander door de vergadering vastgesteld bedrag te boven gaan;
 - d. het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien die zich over een langere periode dan één (1) jaar uitstrekken (met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het normale beheer), kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde (2/3) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde (2/3) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 lid 1 is van overeenkomstige toepassing. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde (2/3) van het hiervoor bedoelde 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 (2) en niet later dan zes (6) 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 (2/3) meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in leden 5 of 6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier 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 leden 5 en 6 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten kan tevens worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten.
Deze verhouding kan afwijken van de breukdelen bedoeld in artikel 8 leden 2 en 3.
Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

III . Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur van de vereniging berust bij één (1) bestuurder, die benoemd wordt door de vergadering. De bestuurder zal met goedkeuring van de vergadering een plaatsvervanger kunnen benoemen. Bij belet of ontstentenis van de bestuurder en diens plaatsvervanger kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurder te laten registreren in de openbare registers.
3. De bestuurder wordt na een proeftijd van één (1) jaar door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd, tenzij bij het besluit tot benoeming anders is bepaald. De bestuurder kan te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in dit 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.
De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur of, als er meer dan één bestuurder is, door ten minste twee bestuurders die

samen handelen, een en ander op basis van een daartoe genomen besluit van de vergadering en overigens met inachtneming van het bepaalde in het reglement.

5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor:
 - a. het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures;
 - b. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
 - c. het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder voorafgaande opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het bestuur voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) dan wel een ander door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, de machtiging nodig heeft van de raad van commissarissen en onverminderd de verplichting van het bestuur om omtrent de door hem genomen spoedeisende maatregelen verantwoording aan de vergadering af te leggen.

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 lid 3 en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 lid 1 wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht om op eerste verzoek van een notaris die belast is met de levering van een appartementsrecht tijdig aan de notaris de schriftelijke opgave te doen als bedoeld in artikel 40 lid 1.

Artikel 55

De boeken, bescheiden, verslagen, correspondentie, besluitenlijsten, notulen, processtukken en andere gegevensdragers van de vereniging moeten worden bewaard door het bestuur gedurende twintig (20) jaren.

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 derde en onder de voorwaarden als door haar met die derde schriftelijk 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 deskundige en onder de voorwaarden als door haar met die deskundige schriftelijk zullen worden overeengekomen.
De vergadering kan besluiten een adviseur te benoemen onder de voorwaarden als door haar met die adviseur schriftelijk zullen worden overeengekomen.
3. De vergadering is bevoegd als adviesorgaan een ledenraad in te stellen, bestaande uit ten hoogste vijf (5) personen, elk zijnde eigenaar of vruchtgebruiker en/of bewoner van het gebouw. De benoeming, het ontslag, de werkwijze, de taken en de bevoegdheden van de leden van de ledenraad worden nader geregeld bij huishoudelijk reglement.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. Het toezicht op het bestuur berust bij de raad van commissarissen.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één (1) 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 benoemd voor een periode van drie (3) jaar, waarna zij voor nog ten hoogste één periode van drie (3) jaar herbenoembaar zijn, één en ander tenzij in het huishoudelijk reglement anders is bepaald. De commissarissen 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.
Ingeval van vacatures blijft de raad van commissarissen bevoegd.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder 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 tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan de bestuurder oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meerdere commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt ten minste vijf (5) dagen;
 - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 lid 1 is van overeenkomstige 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 plaats gevonden;
 - 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. Deze notulen zijn slechts ter inzage voor de commissarissen, tenzij de raad van commissarissen met algemene stemmen anders besluit.
10. De raad van commissarissen kan een adviseur benoemen voor de termijn van ten hoogste drie (3) jaar. Deze termijn kan éénmaal met drie (3) jaar worden verlengd. De raad van commissarissen is verplicht de vergadering over deze (her)benoeming te informeren.

Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving en functioneringstermijn.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee (2) 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 stelt een huishoudelijk reglement vast ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het feitelijk gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het feitelijk gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de wijze van besluitvorming, de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen, de ledenraad en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. eventuele boetebepalingen;
 - i. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 lid 9;
 - j. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 lid 5.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Artikel 52 lid 6 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 en/of het reglement 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 Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in lid 1 bepaalde kan een wijziging van de akte en/of het reglement ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5) van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in lid 2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte en/of het reglement 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 artikel 50 lid 3 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte en/of het reglement heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) 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 en het reglement 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 en/of het reglement kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte.
Indien de wijziging mede is gebaseerd op een rechterlijke machtiging als bedoeld in lid 1, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat de beschikking tot deze rechterlijke machtiging

uitvoerbaar is verklaard bij voorraad en/of niet door de rechter kan worden vernietigd.

Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in lid 2, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Overgangsbepalingen

Artikel 63

1. Voor zover de inrichting van een privé gedeelten ten tijde van het passeren van deze akte van wijziging 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 de vergadering. Dit geldt met name voor de feitelijke bouwkundige situatie van de appartementsrechten met de indices 229 tot en met 252, onder meer wat betreft daken, gevels en voordeuren.
2. Indien en voor zover een eigenaar ten tijde van het passeren van deze akte van wijziging één (1) of meer privé gedeelten heeft verhuurd en de betreffende huurovereenkomsten bepalingen bevatten 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(s).
3. Indien en voor zover een eigenaar als gevolg van de in artikel 8 lid 2 laatste volzin bedoelde vaststelling van de breukdelen voor een lager bedrag ("minderbetaler") dan wel een hoger bedrag ("meerbetaler") moet bijdragen aan de in artikel 8 lid 2 sub b.1 tot en met 5 bedoelde schulden en kosten dan hij voorheen moest bijdragen geldt het volgende.
De bijdrage van de minderbetaler zal stapsgewijs in drie (3) jaren toegroeien naar dit lagere bedrag.
De bijdrage van de meerbetaler zal stapsgewijs in drie (3) jaren toegroeien naar dit hogere bedrag.

Het bestuur zal deze stapsgewijze verlaging respectievelijk verhoging in redelijkheid vaststellen.

Bovendien is het bestuur bevoegd in schrijvende gevallen gedurende drie (3) jaren een afwijkende bijdrage vast te stellen.

4. Indien de vergadering besluit tot vaststelling van de in artikel 8 lid 2 sub a1 bedoelde breukdelen, zal dit besluit in de daartoe bestemde openbare registers worden ingeschreven.
5. Aan deze akte is een lijst gehecht van de appartementsrechten die ten tijde van het passeren van deze akte deel uitmaken van een wooneenheid die juridisch uit meerdere appartementsrechten bestaat.

Artikel 64 (Bierbeding)

Met betrekking tot bijzondere bepalingen (bierbeding) wordt verwezen naar een akte van wijziging splitsing op zevenentwintig maart negentienhonderd drieënzeventig (27-03-1973) verleden voor mr. E.J.M. Haffmans, destijds notaris te Nijmegen, van welke een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zevenentwintig maart negentienhonderd drieënzeventig (27-03-1973) in deel 1729 nummer 23, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“BIERBEDING

Artikel 44

1. *Eigenaars zijn als rechtsopvolgers van Bredero Vast Goed N.V. gevestigd te Utrecht onderworpen aan de kettingbedingen ten behoeve van Heineken Nederland B.V. Nederland B.V., hierna te noemen Heineken, gevestigd te Amsterdam als rechtsopvolgers van Heineken Brouwerijen Nederland N.V., in de akte van overdracht van het voormalig “Hotel Groot Berg en Dal”, verleden voor de te Utrecht gevestigde notaris J.W.F. Swane op vier februari negentienhonderd zeventig, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Nijmegen op vijf februari negentienhonderd zeventig in deel 1534 nummer 139, woordelijk luidende:*
 1. *De verkrijger staat er voor in, dat gedurende de tijd waarin hij uit welken hoofde ook de beschikking over het overgedragen goed heeft, ook wanneer hij dit mocht hebben verhuurd of anderszins ten gebruike afgestaan:*
 - a. *daarin of daarop geen ander zal worden verkocht, vertapt of in voorraad gehouden, dan door Heineken geleverd bier, hetwelk tegen onmiddellijke betaling bij de aflevering is betrokken; zulks ter keuze van Heineken, hetzij rechtstreeks van Heineken, hetzij van een door Heineken aan te wijzen derde;*
 - b. *in noch aan of op het overgedragen goed reclame zal worden gemaakt of toegelaten voor een andere brouwerij of een ander*

- bier, daarentegen Heineken kosteloos in de gelegenheid zal worden gesteld om in, aan of op het overgedragen goed reclame voor hare bier te maken;*
- c. te allen tijde toegang tot het overgedragen goed met inbegrip van de daartoe behorende kelders zal worden verleend aan degene aan wie door of vanwege Heineken is opgedragen onderzoek te doen naar of zorg te dragen voor de naleving van de in dit artikel omschreven bepalingen;*
- 2. Het in of op het overgedragen goed aanwezig zijn van voor bier bestemd of gebruik vaatwerk, waaronder begrepen fusten en flessen, afkomstig van een andere brouwerij of van een wederverkoper van een andere brouwerij zal als een overtreding van het bepaalde sub 1 worden beschouwd.*
 - 3. Voor elke overtreding van de sub 1 vermelde verplichtingen verbeurt de verkrijger ten behoeve van Heineken een boete van vijftig gulden (f. 50,--) voor elke dag, waarop een overtreding plaats heeft of voortduurt, onverminderd de bevoegdheid van Heineken om nakoming en/of naast deze boete bovendien volledige schadevergoeding te vorderen.*
 - 4. Overigens, en onverminderd het sub 5 bepaalde, geldt steeds het sub 1, 2 en 3 bepaalde bij iedere eventuele eigendomsoverdracht of eigendomsovergang van het overgedragen goed voor alle volgende opvolgers in de eigendom.
De verkrijger en iedere verdere opvolger in de eigendom staat er hoofdelijk jegens Heineken voor in, dat het sub 1, 2 en 3 bepaalde door iedere opvolgende eigenaar zal worden nageleefd, en zulks op verbeurte van een boete van vijftig gulden (f. 50,--) voor elke dag waarop een overtreding plaats heeft of voortduurt, onverminderd de bevoegdheid van Heineken om naast deze boete bovendien volledige schadevergoeding te vorderen.*
 - 5. In het geval dat de verkrijger het voornemen heeft het overgedragen goed geheel of gedeeltelijk aan een - derde of aan derden te doen overgaan of over te dragen of onder welke titel ook in gebruik te geven, is de verkrijger- dan vervreemder of ingebruikgever- verplicht om ten gunste van Heineken en ten laste van degene(n) die dan van hem verkrijgt(en) of van hem in gebruik krijgt(en), de bedingen op te leggen welke zijn neergelegd sub 1, 2, 3, 4, 5 en 6 en is hij verplicht om in betrokken akten- zowel notariële als onderhandse- die bedingen met woordelijk dezelfde inhoud, behoudens noodzakelijke wijzigingen in de aanduiding van de betrokkenen, op te doen nemen, met dien verstande, dat in geval van eigendomsoverdracht, eigendomsovergang of*

ingebruikgeving onder welke titel ook, aan meer dan één persoon, hetzij natuurlijke, hetzij rechtspersoon, ieder van hen hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk zal worden gesteld voor de naleving van de in die bepalingen opgenomen verplichtingen.

De verkrijger – dan vervreemder of ingebruikgever- is verplicht terzake met degene(n) die van hem verkrijgt(en) of in gebruik krijgt(en) schriftelijk te contracteren.

De verkrijger is gehouden om zijn voornemen tot vervreemding, respectievelijk in gebruikgeving als in het vorige lid is vermeld, aan Heineken schriftelijk kenbaar te maken, en zulks onverwijld, doch in ieder geval minstens één week voordat hij enige hem bindende afspraak of aanbieding aan enige derde doet, en zulks onverwijld, doch in ieder geval minstens één week voordat hij enige hem bindende afspraak of aanbieding aan enige derde doet, en zulks op verbeurte van een onmiddellijke en zonder gerechtelijke tussenkomst opeisbare boete van tienduizend gulden (f. 10.000,00,--) welke boete vervalt door het enkel net voldoen aan de verkrijgers verplichting tot het nakomen van de overige sub 1, 2, 3, 4, 5 en 6 omschreven verbintenissen.

Heineken zal in de gelegenheid moeten worden gesteld om bij het ondertekenen der akte van eigendomsoverdracht of eigendomsovergang of ingebruikgeving, onder welke titel dan ook, aanwezig te zijn, teneinde de daarbij te horen behoeve gemaakte bedingen aan te nemen.

Mocht Heineken, om welke reden dan ook daarbij niet aanwezig zijn, dan is verkrijger, dan vervreemder, of in gebruikgever, verplicht de bij die akte ten behoeve van Heineken gemaakte bedingen voor Heineken aan te nemen.

6. *Bij aldien de verkrijger en/of enige verdere verkrijger of vervreemder, of enige ingebruiknemer, van het betrokken onroerend goed zijn (hun) verplichtingen voortvloeiend uit het sub 5 (met uitzondering van de derde zin) bepaalde niet nakomt (nakomen) verbeurt hij (verbeuren zij) een zonder gerechtelijke tussenkomst door het enkele feit der overtreding onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderd duizend gulden (f. 100.000,--) onverminderd de bevoegdheid van Heineken om nakoming en/of naast deze boete bovendien volledige schadevergoeding te vorderen.”*

zullende deze bedingen eerst rechtsgevolgen hebben onder de opschortende voorwaarde, dat de splitsing in appartementsrechten wordt opgeheven of dit artikel zou worden gewijzigd zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Heineken Nederland B.V.

2. *Eigenaars zijn onderworpen aan de overeenkomst welke tussen de Vereniging, handelend mede als vertegenwoordiger van de eigenaars conform artikel 876a van het Burgerlijk Wetboek en Heineken Nederland B.V. gevestigd te Amsterdam, zal worden gesloten, woordelijk luidende:*
 1. *de vereniging en de eigenaars staan er voor in dat in de gemeenschappelijke gedeelten van het Service Appartementen Complex "Groot Berg en Dal",*
 - a. *geen ander bier zal worden verkocht, vertapt of in voorraad gehouden, dan door Heineken geleverd bier hetwelk zulks ter keuze van Heineken –hetzij rechtstreeks van Heineken, hetzij van een door Heineken aan te wijzen derde is betrokken.*
 - b. *geen reclame zal worden gemaakt of toegelaten voor een andere brouwerij of een ander bier.*
 - c. *te allen tijde toegang zal worden verleend aan diegene aan wie door of vanwege Heineken is overgedragen onderzoek te doen naar- of zorg te dragen voor de naleving van de hiervoor omschreven bepalingen.*
 - d. *blijvend een horeca-activiteit zal worden uitgeoefend.*
 - e. *geen voor bier bestemd of gebruikt vaatwerk aanwezig zal zijn, waaronder begrepen fusten en flessen afkomstig van een ander brouwerij of van een wederverkoper van een andere brouwerij.*
 2. *De vereniging en de eigenaars staat er voor in, dat in de gedeelten van het complex, welke zijn bestemd tot het uitsluitend gebruik door de eigenaars geen horeca-activiteit zal worden uitgeoefend dan met toestemming van Heineken en alsdan op door Heineken te stellen voorwaarden.*
 3. *Voor elke overtreding van de hiervoor vermelde bepalingen verbeurt de Vereniging ten behoeve van "Heineken" een boete van f. 50,-- zegge: vijftig gulden voor elke dag, waarop een overtreding plaats heeft of voortduurt, onverminderd het recht van Heineken op nakoming en volledige schadevergoeding.*
 4. *Deze overeenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de splitsing in appartementsrechten van het Service Appartementencomplex "Groot Berg en Dal" zou worden opgeheven of artikel 44 van het Reglement van Splitsing zou worden gewijzigd zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Heineken Nederland B.V. gevestigd te Amsterdam.*
- de wijziging van gemeld Reglement aldus bij deze vast te stellen."*

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend. Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparant en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen. De comparant verklaart van de inhoud der akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om twaalf uur vijftien.