

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster
en de of

Arnhem OZ4 30560/18

21-07-2004 09:00

Boerkamp mr. E.A.P. / 262953/seg

Aantekening



20040721000639

20 volbladen

Met 20 vervolbladen.

Kadaster

AKTE VAN SPLITSING

Heden, negentien juli tweeduizend vier,
verscheen voor mij, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te
Ede:
mevrouw mr. Saskia Cornelia Valesca van Egmond, geboren te 's-
Gravenhage op negenentwintig april negentienhonderd zesenzeventig, te
dezer zake wonende te 6711 PS Ede, Stationsweg 36.
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. a. de heer Mark Slothouber, wonende te 6865 BN Doorwerth,
Kabeljauwaltee 6, geboren te Ede op drieëntwintig november
negentienhonderd negenenzestig, rijbewijs met nummer
3151786926;
bij het verstrekken van de volmacht handelend als bestuurder van
de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid:
SlotPrins B.V.,
adres: Kabeljauwaltee 6, 6865 BN Doorwerth,
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 33293232,
en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig
vertegenwoordigende;
- b. de heer Marcus Peter Hein van Haaren, wonende te 6721 AT
Bennekom, Selterskampweg 16, geboren te Amsterdam op zeven
juli negentienhonderd eenenzestig, paspoort met nummer
M18459720;
bij het verstrekken van de volmacht handelend als bestuurder van
de te Bennekom gevestigde besloten vennootschap met beperkte
aansprakelijkheid:
Beheersmaatschappij Van Haaren Slothouber B.V.,
adres: Selterskampweg 16, 6721 AT Bennekom, (gemeente Ede),
en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig
vertegenwoordigende,

Hyp. 4

10

welke vennootschappen bij het verstrekken van de volmacht handelen in hun hoedanigheid van bestuurders van de te Ede gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

J. Slothouber B.V.,

adres: Utrechtseweg 263, 6865 AK Oosterbeek,
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09043035,
welke laatstgenoemde vennootschap bij het verstrekken van de volmacht handelend als bestuurder van de te Ede gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Beheersmaatschappij Slothouber B.V.,

adres: Utrechtseweg 263, 6865 AK Oosterbeek,
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 09042307;
laatstgenoemde vennootschap hierna te noemen: "splitser;

REGISTERGOEDEREN

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat de splitser eigenaar is van:

het winkel/woonhuis met erf en verdere aanhorigheden, aan de Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijfentwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De splitser heeft de registergoederen verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem in Register Hypotheken 4 op drie november tweeduizend en drie in deel 30375 nummer 54 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op eenendertig oktober tweeduizend en drie verleden voor genoemde notaris Benedek, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem in Register Hypotheken 4 op tien november tweeduizend en drie in deel 30381 nummer 37 van een afschrift van een aanvulling bij inschrijving onder deel 30375 nummer 54 verleden voor genoemde notaris Benedek;

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat is besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 112 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van voormeld registergoed met de daarop te stichten opstallen, te weten:

Kadaster

"vijf"
goedgekeurd
de uytgave

een appartementencomplex met aanhorigheden, bestaande uit negen appartementsrechten op de begane grond, eerste en tweede verdieping, ~~zes~~ parkeerplaatsen aan de Grotestraat 66, 66a en 66b/Driehoek te Ede.

Van voormeld appartementencomplex met toebehoren is een tekening gemaakt, bestaande uit één blad, welke tekening aan deze akte zal worden gehecht. Deze tekening is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op vijf juli tweeduizend en vier.

Op deze tekening is de verklaring gesteld dat van het in de splitsing te betrekken gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond de complexaanduiding is gemeente Ede sectie K nummer 16698-A en op welke tekening de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien zijn van een arabisch cijfer.

Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld, dat het gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond zal omvatten de navolgende appartementsrechten, te weten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 1, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de winkel op de begane grond en kelder, plaatselijk bekend Grotestraat 66 en 66a te Ede; en
 - b. het tweehonderd drieënnegentig/ eenduizend tweehonderd negentien (293/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b, 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijftwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping op de begane grond, plaatselijk bekend Grotestraat 66b te Ede; en



- b. het tweehonderd vijftig/ eenduizend tweehonderd negentien (250/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijfentwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;
3. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 3, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de winkel op de begane grond, plaatselijk bekend Driehoek te Ede; en
 - b. het eenhonderdachtenzestig eenduizend tweehonderd negentien (168/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijfentwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;
4. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 4, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend Driehoek (bouwnummer 3) te Ede; en
 - b. het achtenzeventig/ eenduizend tweehonderd negentien (78/1.219).-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijfentwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;
5. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 5, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend Driehoek (bouwnummer 2) te Ede; en

0

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- b. het zeventig/ eenduizend tweehonderd negentien (70/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijftientig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;
- 6. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 6, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Driehoek (bouwnummer 1) te Ede; en
 - b. het .achtenzeventig/eenduizend tweehonderd negentien (78/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijftientig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;
- 7. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 7, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Driehoek (bouwnummer 4) te Ede; en
 - b. het zevenenzestig/ eenduizend tweehonderd negentien (67/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijftientig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;
- 8. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 8, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en een "noodtrap" naar de eerste verdieping, plaatselijk bekend Driehoek (bouwnummer 5) te Ede; en



- b. het tweeëntachtig/eenduizend tweehonderd negentien (82/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijftwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;
- 9. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 9, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Driehoek (bouwnummer 6) te Ede; en
 - b. het zevenenzestig/ eenduizend tweehonderd negentien (67/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijftwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;
- 10. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 10, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Driehoek te Ede; en
 - b. het veertien/eenduizend tweehonderd negentien (14/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijftwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;
- 11. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 11, welk appartementsrecht omvat:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Driehoek te Ede; en
 - b. het dertien/ eenduizend tweehonderd negentien (13/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijfentwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;

12. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 12, welk appartementsrecht omvat:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Driehoek te Ede; en
- b. het dertien/ eenduizend tweehonderd negentien (13/1.219)-de onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijfentwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;

13. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 13, welk appartementsrecht omvat:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Driehoek te Ede; en
- b. het dertien/ eenduizend tweehonderd negentien (13/1.219)-de in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/ Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijfentwintig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;

14. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, complexaanduiding 16698-A, appartementsindex 14, welk appartementsrecht omvat:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de kelder, plaatselijk bekend Driehoek te Ede; en
- b. het dertien/eenduizend tweehonderd negentien (13/1.219)-de aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te Ede aan de Driehoek/

Grotestraat 66, 66a en 66b , 6711 AN Ede ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K nummers 15529 en 15062, groot vijf are en vijftientig centiare respectievelijk twee en twintig centiare;

TOESTEMMING TOT SPLITSING

Uit het aan deze akte gehechte schrijven de dato dertien mei tweeduizend vier van de Gemeente Ede blijkt dat de op grond van de Huisvestingswet cum annexis vereiste toestemming om tot splitsing in appartementsrechten over te gaan is bij de onderhavige splitsing, is verleend.

Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld, bij deze over te willen gaan tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en vaststelling van het reglement, welk reglement luidt als volgt:

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. 'akte': de akte van splitsing;
- b. 'gebouw': het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. 'eigenaar': de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. 'gemeenschappelijke gedeelten': die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. 'gemeenschappelijke zaken': alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. 'privé gedeelte': het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. 'gebruiker': de gebruiker als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. 'vereniging': de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. 'vergadering': de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. 'bestuur': het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

- k. 'ondersplitsing': de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als 'onderappartementsrechten' aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als 'ondereigenaar'.

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

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als vermeld in de omschrijving van het appartementsrecht.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, met dien verstande dat:
 - a. de kosten verbonden aan:
 - het dak welke gelegen is boven de appartementsrechten met indici 1 en 2, waaronder wordt verstaan het "oude gedeelte";
 - de buitengevels inclusief de (raam-)kozijnen met glas en de deuren, al welke zich aan de buitenzijde van de appartementsrechten met indici 1 en 2 bevinden, uitsluitend voor rekening komen van de eigenaren van de appartementsrechten met indici 1 en 2, en wel voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 wat betreft de gevels inclusief de (raam-)kozijnen met glas en deuren welke zich aan de buitenkant van index 1 bevinden voor het gehele gedeelte; en wel voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 wat betreft de gevels inclusief de (raam-)kozijnen met glas en deuren welke zich aan de buitenkant van index 2 bevinden voor het gehele gedeelte; en wel voor de eigenaren van de appartementsrechten met indici 1 en 2 voor wat betreft het dak gelegen boven indici 1 en 2 wat betreft het "oude gedeelte", ieder voor de helft;
 - de buitengevels inclusief de (raam-)kozijnen met glas en de deuren, al welke zich aan de buitenzijde van het

	appartementsrecht met index 3 bevinden, uitsluitend voor rekening komen van de eigenaren van het appartementsrecht met index 3; - de buitengevels inclusief de (raam-)kozijnen met glas en de deuren, al welke zich aan de buitenzijde van het appartementsrecht met indici 4 tot en met 9 bevinden, uitsluitend voor rekening komen van de eigenaren van de appartementsrechten met indici 4 tot en met 9;
b.	- de afwerklaag aan de onderzijde van de luifels en de daarin zich bevindende verlichting; - de technische ruimtes, voor zover dienstbaar/grenzend aan het privé-gedeelte van het betreffende appartementsrecht met index 1, deze komen voor rekening van het appartementsrecht met index 1.
c.	- de afwerklaag aan de onderzijde van de luifels en de daarin zich bevindende verlichting; - de technische ruimtes, voor zover dienstbaar/grenzend aan het privé-gedeelte van het betreffende appartementsrecht met index 3, deze komen voor rekening van het appartementsrecht met index 3.
d.	- de hellingbaan en de waterpomp, deze komen voor rekening van de appartementseigenaren met de indici 10 tot en met 14, ieder voor het een/vijfde gedeelte;
e.	- de gemeenschappelijke gedeelten in de kelder voor rekening komen van de eigenaren van de appartementsrechten met indici 2, 4 tot en met 14;
f.	- het trappenhuis voor rekening komen van de eigenaren van de appartementsrechten met indici 4 tot en met 9, ieder voor het een/zesde (1/6) onverdeeld aandeel;
g.	- de gemeenschappelijke bergingen in de kelder voor rekening komen van de eigenaren van de appartementsrechten met de indici 4 tot en met 14, ieder voor het een/twaalfde gedeelte;
h.	- de kosten verbonden aan de zwevende vloeren op de eerste en tweede verdieping die de toegang tot de appartementsrechten verschaffen vanuit de lift, zijn voor rekening van de appartementseigenaren met indici 4 tot en met 9;

g

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Een eigenaar die op grond van het bovenstaande niet verplicht is bij te dragen aan de gemeenschappelijke delen is eveneens niet bevoegd van de betreffende ruimtes gebruik te maken.

4. Een eigenaar zal zich van stemming onthouden bij besluiten terzake van die schulden en kosten waarin hij ingevolge het bepaalde in het vorige lid niet behoeft bij te dragen.
5. Indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, danwel een aan de verzekering ten grondslag liggende deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel bedoelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3 onder f juncto artikel 8 leden 1 en 2 voor rekening van de betreffende eigenaars naar rato van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde.
6. Alle kosten die betrekking hebben op een privé-gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar. Voor zover sprake is van leveranties en diensten ten behoeve van meerdere eigenaars wordt de verdeling van de kosten hiervan bindend vastgesteld door het bestuur.
7. In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten 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 van hen of een derde;

- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, 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 het gemeenschappelijke installaties betreft;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht 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.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 31 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien

Aadaster

verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. In geval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de 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 ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vijf euro (EUR 5,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht



vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 28 is met betrekking tot het in dit lid bepaalde niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij die onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden



Aadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten behoeve van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
 4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de 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 het eerste lid de volgende clausule bevatten:
'Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel

waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van eenduizend tweehonderd vijftig euro (EUR 1.250,--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

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

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze 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 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een 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 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte

b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor het transport van gas, water en elektriciteit alsmede van telefoon-, audio-, video- en anderssoortige communicatiesignalen, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

- de afwerklaag van de vloeren, plafonds en wanden die zich bevinden in een privé-gedeelte, deze maakt deel uit van het betreffende

	appartementsrecht ; b. - de buitengevels/puien (waaronder begrepen raamkozijnen met glas), de deuren welke zich in de buitengevel bevinden, het daarbij behorende hang- en sluitwerk, alsmede het buitenschilderwerk, alles voorzover uitsluitend dienstbaar aan een privé-gedeelte; - de afwerklaag aan de onderzijde van de luifels en de daarin zich bevindende verlichting; De kosten hiervan zijn voor rekening van het daaraan grenzende privé-gedeelte van de appartementsrechten met indici 1 en 3; - de afwerklaag van de vloeren, plafonds en wanden die zich bevinden in een privé-gedeelte, deze maakt deel uit van het betreffende appartementsrecht ; * de schoorstenen, de leidingschacht(en) en de rook- en ventilatiekanalen die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker(s) van, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte; * de leidingen, voorzover uitsluitend dienstbaar aan een privé-gedeelte, voor: - de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën; - het transport van gas, water en electriciteit, alsmede van telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen; * de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken: - voor de zelfstandige verwarming van een privé-gedeelte of een gedeelte daarvan; - voor de mechanische ventilatie en luchtbehandeling van een privé-gedeelte of een gedeelte daarvan; - van de rook- en branddetectie en de brandbestrijding van een privé-gedeelte; - van de verlichting van een privé-gedeelte; alsmede al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker(s) van
--	--

Adaster

respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte:

3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden, tenzij het wijzigingen betreft als bedoeld in na te melden artikel 14 lid 2.
4. Tot de schulden en kosten van het appartementsrecht met indici 4, 5, 6 en 7, ieder voor een gelijk gedeelte behoren tevens de kosten verbonden aan de inrichting, onderhoud en vernieuwing van de zich op de eerste verdieping bevindende dakterras onder welke kosten voorts begrepen worden de kosten van het opnemen en verwijderen en opnieuw herstellen daarvan en de daarmee in verband staande voorzieningen terzake van de inrichting van dat dakterras in geval van renovatie/onderhoud van de onder het dakterras gelegen daken. De daken onder het dakterras zijn gemeenschappelijk, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub a derde aandachtspunt.
5. Tot de schulden en kosten van het appartementsrecht met indici 8 en 9 behoren tevens de kosten verbonden aan de inrichting, onderhoud en vernieuwing van de zich op de tweede verdieping bevindende dakterras onder welke kosten voorts begrepen worden de kosten van het opnemen en verwijderen en opnieuw herstellen daarvan en de daarmee in verband staande voorzieningen terzake van de inrichting van dat dakterras in geval van renovatie/onderhoud van de onder het dakterras gelegen daken. De daken onder het dakterras zijn gemeenschappelijk, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub a derde aandachtspunt.

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

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

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw anders dan bedoeld in artikel 14 lid 2 zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Met inachtneming van het bepaalde in lid 3 van dit artikel mag het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw, slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. Het aanbrengen van reclame-aanduidingen, vlaggen, naamborden en spandoeken, lichtreclames met betrekking tot de handelsnaam, vignet en/of branche-aanduiding, alsmede tot het aanbrengen van lichtreclames betreffende het te huur aanbieden van winkel- en/of bedrijfsruimten in het appartementencomplex ten aanzien van de appartementsrechten met indicinummer 1 en 3 voor wat betreft de voorpuien, overige buitengevels en luifels toegestaan.
De lichtreclames dienen zodanig te worden aangebracht dat de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met indici 2, 4 tot en met 9 daarvan zo min mogelijk hinder ondervinden en mogen geen hinderlijk uitstralend of knipperend licht verspreiden.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De eventueel benodigde vergunning(en) dient/dienen door de betreffende eigenaar te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens vorenbedoelde zaken worden aangebracht.

Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de betreffende eigenaar.

4. De eigenaars van de appartementsrechten met indici 1 en 3 zijn bevoegd tot het voor eigen rekening plaatsen, houden, onderhouden en vernieuwen van installaties voor mechanische ventilatie en luchtbehandeling/ airconditioning op de aan de appartementsrechten met indici 1 en 2 behorende daken op de tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken behorende daken en aan de aan de appartementsrechten met indici 4 tot en met 9 behorende buitengevels. Het plaatsen (zo min mogelijk in het zicht), houden, onderhouden en vernieuwen dient geen hinder aan de eigenaar(s) en/of de gebruiker(s) van de appartementsrechten met indici 4 tot en met 9 te veroorzaken. Indien door (oneigenlijk) gebruik van gemelde installaties schade ontstaat aan eigendommen toebehorend aan de eigenaar(s) en gebruikers van de appartementsrechten met indici 4 tot en met 9, zijn de eigenaars van de appartementsrechten met de indici 1 en 3 hiervoor aansprakelijk, onder vrijwaring van de eigenaar(s) van de appartementsrechten met indici 4 tot en met 9.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
6. 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 onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

1. Met inachtneming van het bepaalde in lid 2 van dit artikel, mogen de eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.
2. De eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met indici 1 en 3 mogen zonder toestemming van de vergadering wel verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de

constructie ervan gewijzigd zou worden, zulks onder de volgende voorwaarden:

- * de hechtheid van het gebouw wordt door de verandering niet in gevaar gebracht;
- * er is een onherroepelijke bouwvergunning tot de verandering verleend; en
- * er zijn geen aanwijsbare belemmeringen/nadelige gevolgen voor de privé-gedeelten van de eigenaar(s) van de appartementsrechten indici 4 tot en met 9.

Artikel 15

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

Artikel 16

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Iedere eigenaar en gebruiker van de appartementsrechten met indici 1 en 3 is verplicht het privé-gedeelte te bestemmen voor gebruik als winkelruimte/bedrijfsruimte/kantoren.
Iedere eigenaar en gebruiker van de appartementsrechten met indici 2 en 4 tot en met 9 is verplicht het privé-gedeelte te bestemmen voor gebruik als woning.
Iedere eigenaar en gebruiker van de appartementsrechten met indici 10 tot en met 14 is verplicht het privé-gedeelte te bestemmen voor gebruik als parkeerplaats.
Een gebruik dat afwijkt van de hiervoor gemelde respectieve

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

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

3. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan
Met name is het voor de appartementsrechten met indici 4 tot en met 9 niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers danwel indien het betreft de standaardvoorzieningen bij de eerste oplevering.
Dit verbod geldt niet voor:
 - bergingen;
 - toiletten en badkamers;
 - de algemene ruimtes, zijnde die ruimtes die niet vallen onder het uitsluitend gebruik van een woning.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer(motor), indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers heeft.
8. Opslag van gevaarlijke, ontplofbare, danwel verontreinigende stoffen is niet geoorloofd. Dit verbod geldt evenwel niet voor de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met indici 1 en 3,

voorzover deze opslag geschiedt in het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

9. De eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met indici 1 en 3 zijn gerechtigd om middels het tot de appartementsrechten met indici 4 tot en met 9 behorende trappenhuis en brandtrappen of op andere wijze zich toegang te verschaffen tot dat privé gedeelte op de eerste verdieping, teneinde aan dat dak of aan de zich op dat dak bevindende technische installaties, onderhoud of herstel of vernieuwing te plegen.
10. De eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met indici 1 en 3 zijn gerechtigd om gebruik te maken van de tot de appartementsrechten met indici 4 tot en met 9 behorende trappenhuis en brandtrappen in geval van calamiteiten en in geval van nood.
11. Het is de eigenaars verboden de bergingen in de kelder te gebruiken anders dan voor het stallen van (motor- en of brom)fietsen en het plaatsen van gemeenschappelijke containers.
12. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of 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 vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
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 onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
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 8.
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

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 eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is

door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

3. Alle zich in het privé gedeelte 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 22

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

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 23

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een



Kadaster

ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 24

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 24a

De in artikel 22, 23 en 24 gemelde verplichtingen van de eigenaars en gebruikers zijn ten aanzien van de eigenaar en gebruikers van een appartementsrecht niet van toepassing indien en voorzover dat appartementsrecht ten tijde van het passeren van de onderhavige akte van splitsing verhuurd is, met dien verstande dat de in artikel 22, 23 en 24 gemelde verplichtingen van de eigenaars en gebruikers wel weer van toepassing zijn indien de ten tijde van het passeren van de onderhavige akte van splitsing bestaande huurovereenkomst met de betreffende huurder beëindigd is.

Artikel 25

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 23 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 23 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 24 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het

gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 26

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



Kadaster

vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 37 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, 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 het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 27

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de

bepaalde rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 37 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 37 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. Overtredingen

Artikel 28

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot

Kadaster

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 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 29

1. Bij akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars De Triangel/Driehoek te 6711 AN Ede", en is gevestigd te Ede.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 30

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 31

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 37 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de

vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering worden beschikt.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. VERGADERING VAN EIGENAARS

Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit

Aadaster

reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.

8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het maximaal aantal stemmen is tweehonderd twintig (220) stemmen. De eigenaren van de appartementsrechten met indici 1 en 3 hebben elk vijf en vijftig (55) stemmen, de eigenaren van de appartementsrechten met indici 2 en 4 tot en met 9 hebben elk vijftien (15) stemmen en de eigenaren van de appartementsrechten met indici 10 tot en met 14 hebben elk één (1) stem.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het 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 de akte is bepaald.
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 34

1. Indien een appartementsrecht, anders dan in geval van ondersplitsing,

aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

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

Artikel 35

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 33 derde lid en artikel 34 eerste lid.

Artikel 36

1. Bij staking van stemmen in dier voege dat enerzijds de eigenaar van de appartementsrechten met indici 1 en 3 voor danwel tegen het betreffende voorstel heeft gestemd en tevens de eigenaar van de appartementsrechten met indici 2 en 4 tot en met 14 tegen respectievelijk voor het desbetreffende voorstel heeft gestemd, heeft iedere eigenaar van een appartementsrecht het recht te vorderen dat het voorstel ter beslissing wordt voorgelegd aan drie scheidslieden, waarvan door de eigenaar van de appartementsrechten met indici 1 en 3 één scheidsman wordt benoemd, door de eigenaar van de appartementsrechten met indici 2 en 4 tot en met 14 eveneens één scheidsman wordt benoemd, terwijl de derde door de twee eerstbenoemden tezamen benoemd wordt. De scheidslieden zullen oordelen naar redelijkheid en billijkheid, terwijl zijzelf de wijze van behandeling zullen regelen en bij het uitbrengen van hun oordeel zullen bepalen te wiens laste de kosten van hun oordeel zullen zijn. Het advies van de scheidslieden zal voor de eigenaren bindend zijn.
2. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin niet het in artikel 33 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten

Kadaster

die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 32 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreven, Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Artikel 37 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 37

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden alsmede de raamkozijnen en de buitengevels (ondanks het feit dat deze niet gemeenschappelijk zijn).
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der 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 het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe

vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

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

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te 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 het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 39

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notariëel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

8

Aadaster

III. BESTUUR VAN DE VERENIGING

Artikel 40

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de

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

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

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 37 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

Artikel 41

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 23 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 42

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 43

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken; de regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;

Adaster

e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 37 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Indexering.

Artikel 44

Alle bedragen vermeld respectievelijk bedoeld in dit reglement, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar zodanig wijzigen als overeenkomst met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen C.B.S., te publiceren jaarconsumentenprijsindex (CPI). Onder consumentenprijsindex wordt verstaan het door het C.B.S. te publiceren jaarconsumentenprijsindex CPI-Werknemers Laag door het C.B.S. vastgesteld op de meest recente tijdbasis.

Indien te enigertijd het C.B.S. mocht worden opgeheven of de bovenvermelde statistische gegevens niet meer zou publiceren, zal de vergadering andere statistische gegevens als uitgangspunt kiezen. De herziening van de bedragen zal plaatsvinden door vermenigvuldiging van het betreffende bedrag met een breuk, waarvan de teller is het consumentenprijsindexcijfer van de maand november van het voorafgaande jaar en de noemer het consumentenprijsindexcijfer van de maand november van het jaar waarin deze akte gepasseerd is.

N. Overgangsbepalingen

Artikel 45

1. Het bestuur zal op basis van een voorlopig vastgestelde begroting voor de periode tot en met eenendertig december tweeduizend vijf de voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 5 vaststellen, dit laatste in afwachting van de te houden jaarvergadering waarin de hier bedoelde begroting ter goedkeuring aan de vergadering zal worden voorgelegd.
2. Het eerste boekjaar zal lopen tot en met eenendertig december tweeduizend vijf.
3. De vergadering van eigenaren en de bestuurder kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de oplevering, tenzij tenminste twee/derde van de appartements-rechten door voormelde vennootschap in eigendom zijn overgedragen.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 leden 1 en 2, zal voor wat betreft het eerste boekjaar, een reservering voor toekomstige onderhoudskosten (waaronder die voor noodzakelijke vernieuwingen) niet begrepen zullen worden onder de lasten welke opgenomen worden in de exploitatierekening en de definitieve bijdragen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE is verleden te Ede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen personen heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Na beperkte voorlezing is deze akte onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris om *achtien en vijftien minuten*.



Aadaster

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

E.A.P. Boerkamp

De ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet.

(getekend:)

E.A.P. Boerkamp

De ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede, verklaart, dat hij bijbehorend afschrift heeft ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op 21-07-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 30560 nummer 18.

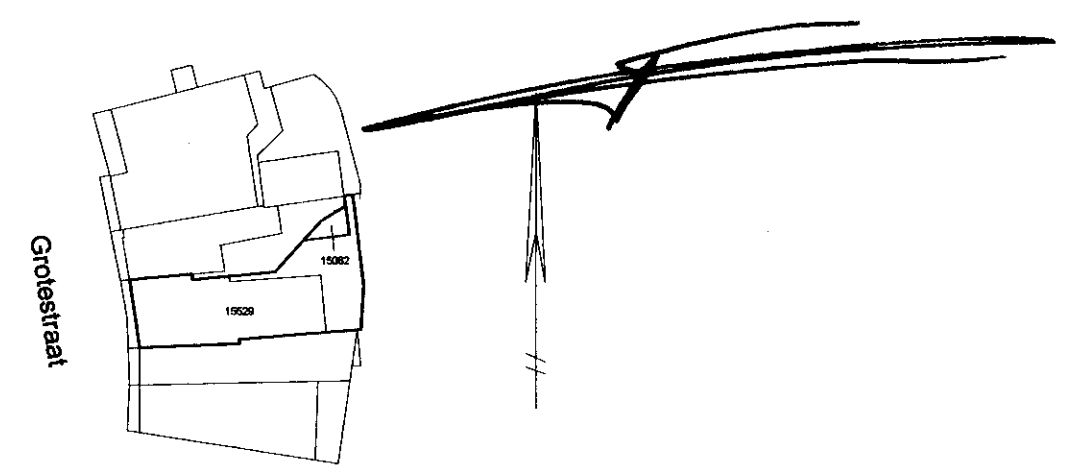
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20040721000017.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

De ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede, verklaart, dat deze tekening conform is aan de tekening gehecht aan de minuut van de akte van splitsing op negentien juli tweeduizend en vier voor mij, notaris, verleden.

Get. mr. E.A.P. Boerkamp

De ondergetekende, mr. Eduardus Antonius Paulus Boerkamp, notaris te Ede, verklaart dat deze tekening conform is aan de tekening, gehecht aan het ter inschrijving aangeboden afschrift van de akte van splitsing op negentien juli tweeduizend en vier voor mij, notaris, verleden.



Situatie
Schaal 1 : 1000

Bijlage 20040721-000017
Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 30560 nummer 18 te Arnhem

W. Louwman
Mr. W. Louwman

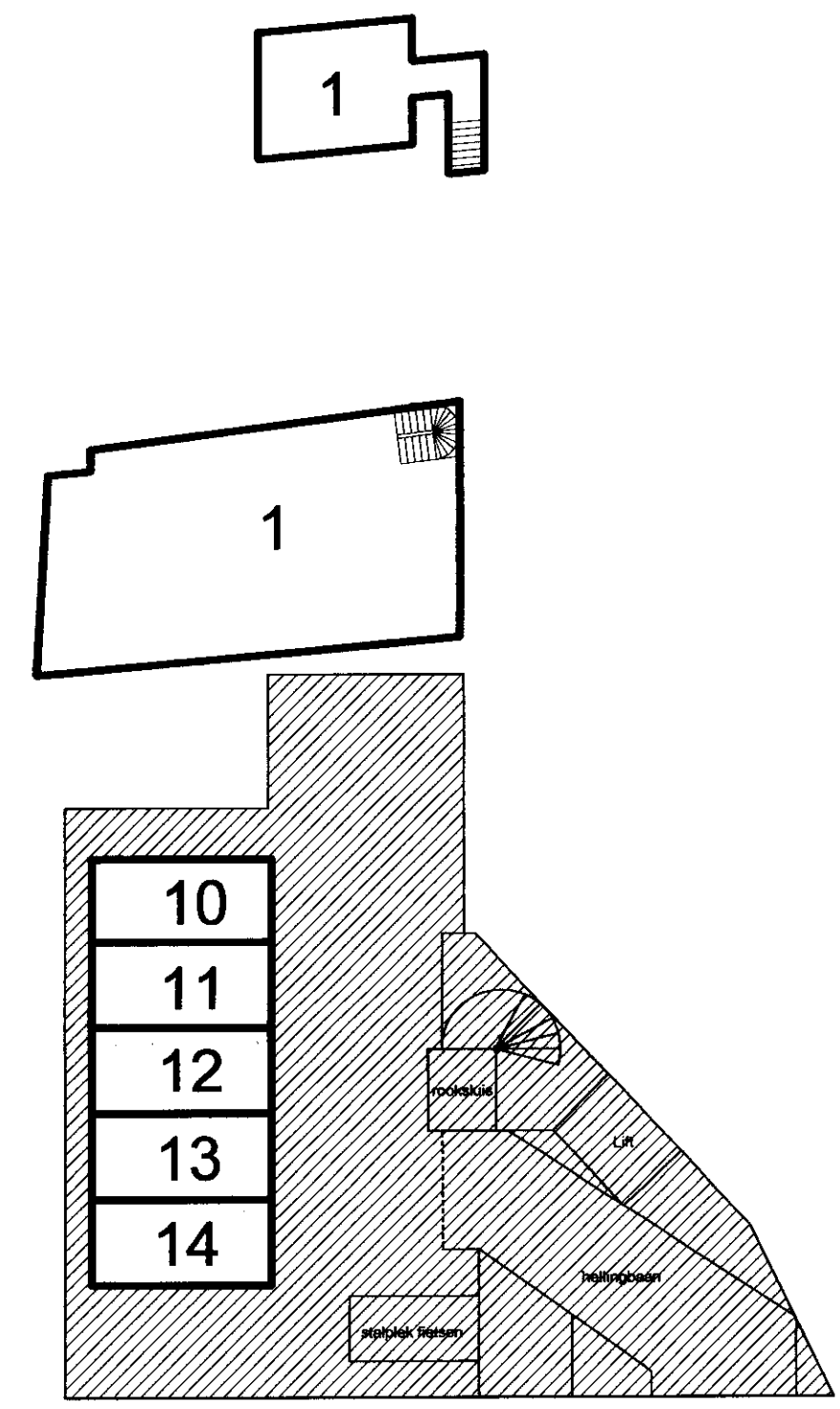
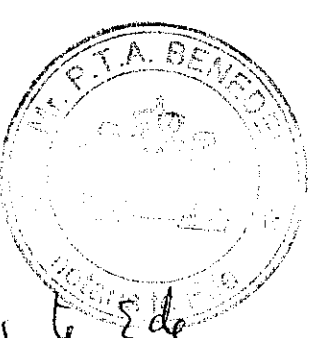
het onder splitsing betrekken
voor de in de splitsing te betrekken
percelen apartementsrecht kadastraal bekend
gemeente EDE sectie K 15062, 15529
is de complexaanduiding 16698 A.
Arnhem, 5-7-2004
De Bewaarder,

W. Louwman
Mr. W. Louwman

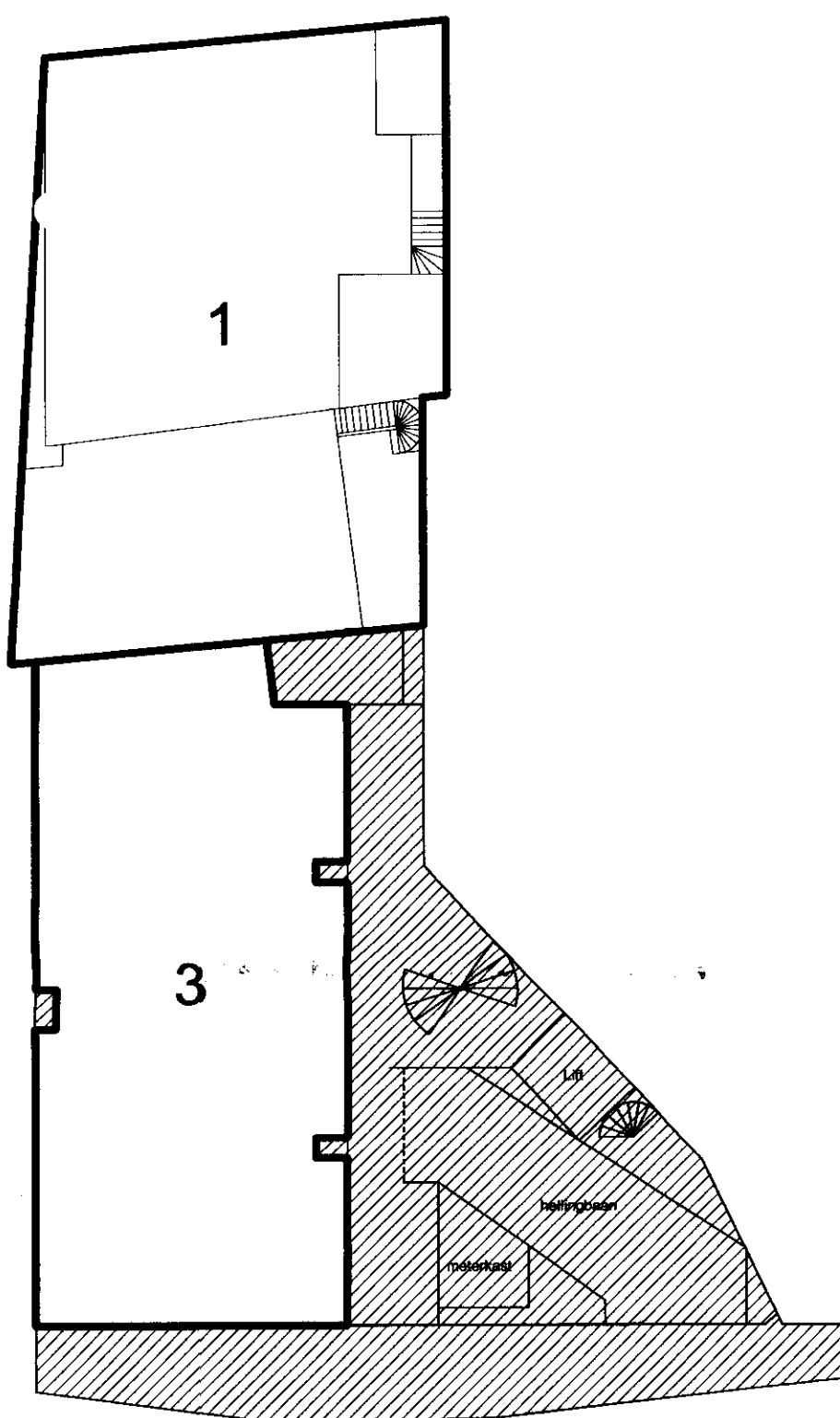
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel:
Gemeente : Ede
Sectie : K
Nummer : 15529-15062

Aangevraagd en gewaarmerkt d.d. 2 juli 2004

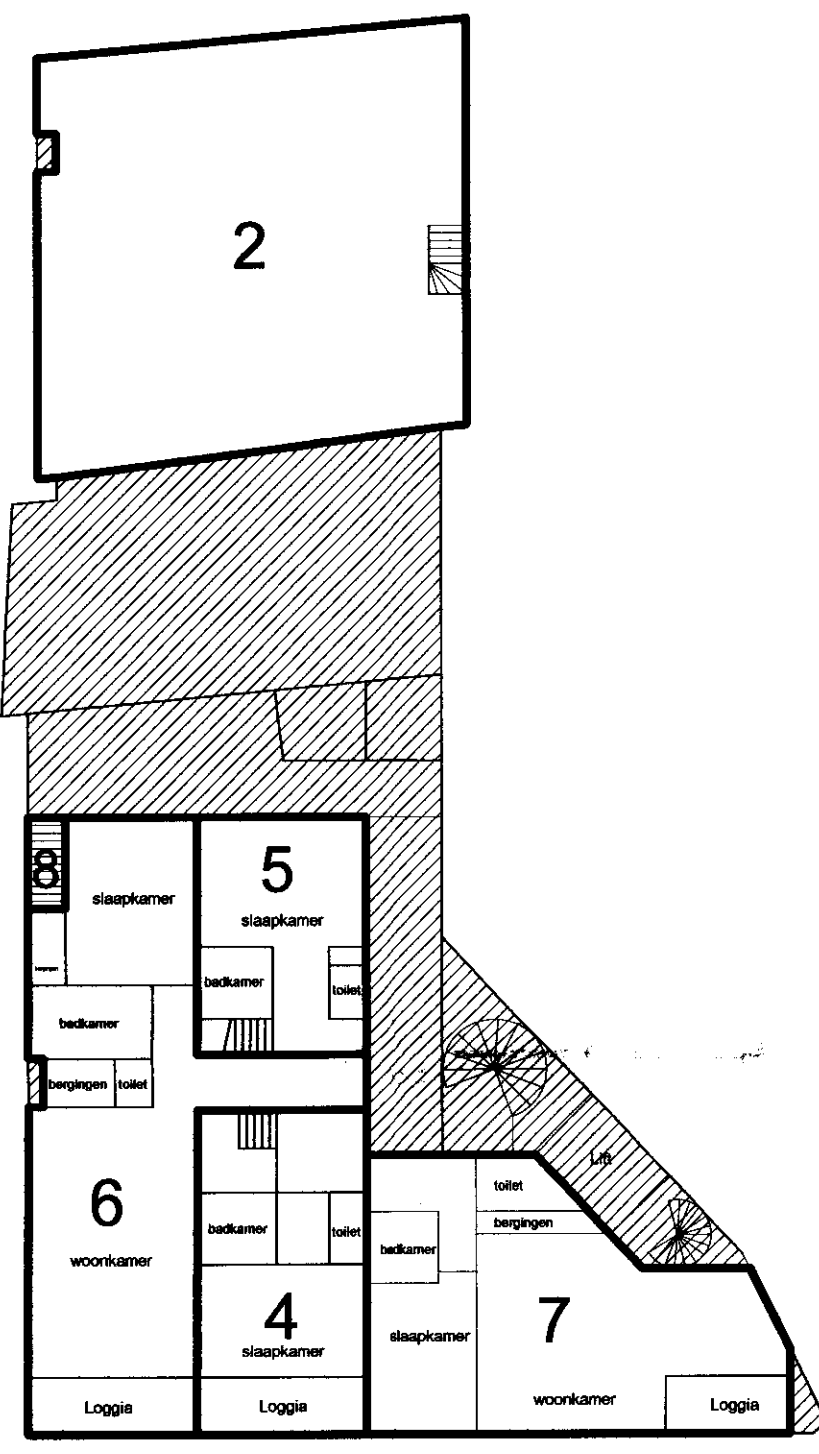
De notaris, *me P.T.A. Benedit, notaris te Ede*



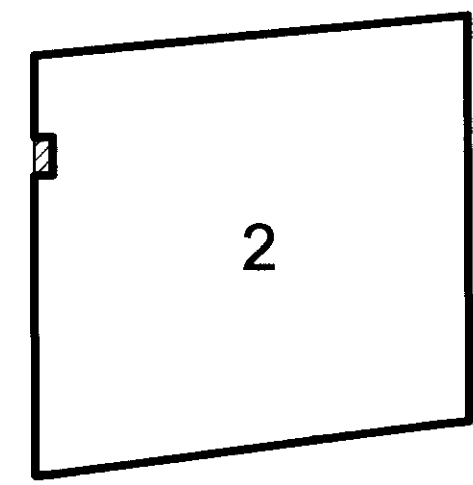
Kelder
Schaal 1 : 200



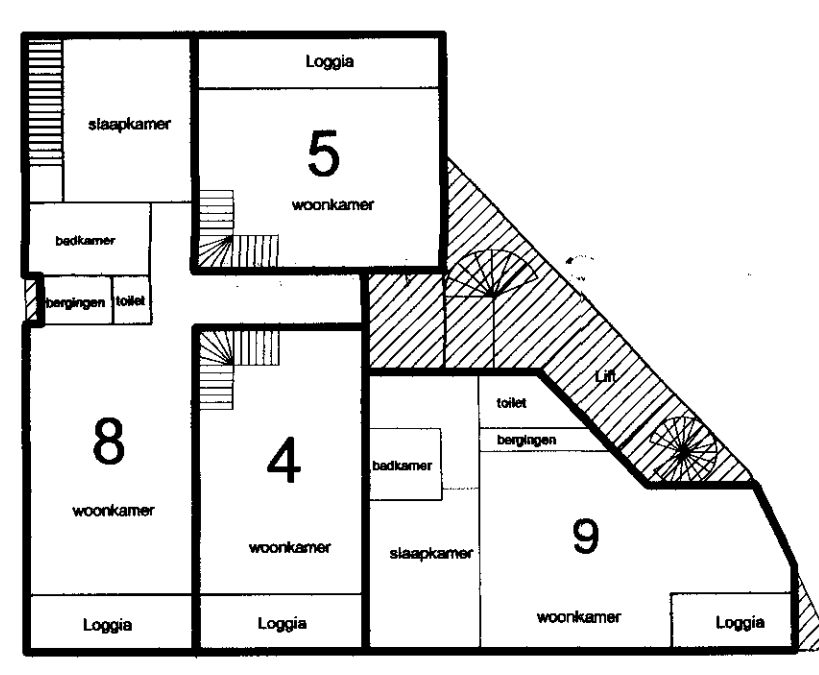
Begane grond
Schaal 1 : 200



1e Verdieping
Schaal 1 : 200



2e Verdieping
Schaal 1 : 200



Project : Driehoek Ede	Gewijzigd
Onderdeel :	a. 29-03-2004
Tekening No. : 1773-001	b. 29-06-2004
Schaal : 1:200	c.
Datum : 26 januari 2004	d.
	e.
	f.
	g.
	h.



Postbus 87
6710 BB EDE
Tel. 0318 631138
Fax 0318 641375
info@vdslandmeetkunde.nl
www.vdslandmeetkunde.nl

Landmeetkunde
Kartografie
Bouwkunde
Vastgoedinformatie
Civiele techniek
Detaching