

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”: degene die het gebruik heeft 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 nader in de akte te bepalen breukdeel.
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.**

A. Artikel 2 lid 3. -----
 Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
 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 de kosten van onderhoud, herstel en ver- ----
 nieuwing van gemeenschappelijke gedeelten en - --
 zaken die uitsluitend ten voordele strekken ----
 van/gebruikt worden door een bepaalde groep van -
 eigenaars, geheel voor rekening komen van die ---
 groep van eigenaars; van de breukdelen waarvoor -
 ieder der eigenaars van de betreffende groep ----
 zal bijdragen in de bedoelde schulden en kosten -
 is, tenzij anders vermeld: -----
 * de teller voor iedere eigenaar gelijk aan de --
 teller van het in lid 1 bedoelde breukdeel; ---
 * de noemer gelijk aan de som van de tellers ----
 van de in lid 1 voor de eigenaars van de be- --
 treffende groep omschreven breukdelen. -----

4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

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 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

Het eerste boekjaar vangt aan op het in artikel 5:125 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde tijdstip.

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 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. Ingeval 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 aangevangen 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 tien gulden (f 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht

vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 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 gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.

2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid 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 in overleg met de verzekeraar.

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 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 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 32 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 laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de 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. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken 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.~~

Artikel 8 lid 6. -----
Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
Ingeval tot herstel of herbouw zal worden over-
gegaan, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede -
tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wet- ---
boek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wet- ---
boek van toepassing, met dien verstande dat ----
uitkering van het aan iedere eigenaar toekomen- -
de aandeel in de schadepeningen aan deze -----
slechts zal kunnen geschieden met toestemming ---
van degenen die op het desbetreffende apparte- --
mentsrecht een recht van hypotheek hebben. -----
De eigenaars zijn verplicht tot herstel of -----
herbouw over te gaan tenzij de vergadering -----
anders beslist. Een dergelijk besluit kan -----
slechts worden genomen met algemene stemmen, ---
uitgebracht in een vergadering waarin al dege- --
nen die tot uitoefening van het stemrecht in ----
die vergadering bevoegd zijn, tegenwoordig of ---
vertegenwoordigd zijn. -----
Zijn ter vergadering niet al degenen die tot ----
uitoefening van het stemrecht in die vergade- ---
ring bevoegd zijn tegenwoordig of vertegenwoor- -
digd, dan is het bepaalde in artikel 38 lid 6 - -
zoals gewijzigd bij deze akte- van overeenkom- --
stige toepassing. -----

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 van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;

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 gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.

Artikel 9 lid 1. -----
Lid 1 wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeen- --
schappelijke zaken worden ondermeer gerekend, ---
voor zover aanwezig: -----

- a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, alsmede de balkonconstructies met borstweringen (loggia's) met uitzondering van de bovenste afwerklagen (drainagetegels);
 - b. de buitengevels, met inbegrip van:
 - * de in de buitengevels aanwezige raamkozijnen met glas, met uitzondering evenwel van de raamkozijnen met glas die zich bevinden in de buitengevels die het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 5 omgeven;
 - * de deuren die zich in de buitengevels bevinden, met uitzondering evenwel van de deuren die toegang geven tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 5;
 en met uitzondering van:
 - * de winkelpuien op de begane grond;
 - c. de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de kanalen voor de afvoer van rookgas;
 - d. de gang(en) annex trappenhuizen/-portalen;
 - e. de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de electriciteits- en telecommunicatieleidingen, de "kabel", de bliksembeveiliging, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voorzover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
- Van de gemeenschappelijke gedeelten en -zaken zijn uitdrukkelijk uitgezonderd:
1. * de bovenste afwerklaag (drainagetegels) van de balkonconstructie met borstwering (loggia) waarvan het uitsluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van het appartementsrecht met indexnummer 1;
 - * de deur die de scheiding vormt tussen het gemeenschappelijk gedeelte en het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1;
- de onderhavige uitgezonderde gedeelten en zaken behoren tot het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1;
2. * de bovenste afwerklaag (drainagetegels)

- van het dakterras waarvan het uit-----
sluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van
het appartementsrecht met indexnummer 2 --
met de terrasafscheiding van dat dakter--
ras; -----
- * de deur die de scheiding vormt tussen ----
het gemeenschappelijk gedeelte en het ----
privé-gedeelte van het appartementsrecht -
met indexnummer 2; -----
- de onderhavige uitgezonderde gedeelten en ----
zaken behoren tot het privé-gedeelte van het -
appartementsrecht met indexnummer 2, met ----
dien verstande dat de terrasafscheiding op ---
de grens met het dakterras waarvan het uit--
sluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van het -
appartementsrecht met indexnummer 3 voor de --
onverdeelde helft deel uitmaakt van het ap--
partementsrecht met indexnummer 2; -----
3. * de bovenste afwerklaag (drainagetegels) --
van het dakterras waarvan het uit-----
sluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van
het appartementsrecht met indexnummer 3 --
met de terrasafscheiding van dat dakter--
ras; -----
- * de deur die de scheiding vormt tussen ----
het gemeenschappelijk gedeelte en het ----
privé-gedeelte van het appartementsrecht -
met indexnummer 3; -----
- de onderhavige uitgezonderde gedeelten en ----
zaken behoren tot het privé-gedeelte van het -
appartementsrecht met indexnummer 3, met ----
dien verstande dat de terrasafscheiding op ---
de grens met het dakterras waarvan het uit--
sluitend gebruiksrecht deel uitmaakt van het -
appartementsrecht met indexnummer 2 voor de --
onverdeelde helft deel uitmaakt van het ap--
partementsrecht met indexnummer 3; -----
4. * de bovenste afwerklaag (drainagetegels) --
van de balkonconstructie met borstwering -
(loggia) waarvan het uitsluitend ge-----
bruiksrecht deel uitmaakt van het appar--
tementsrecht met indexnummer 4; -----
- * de deur die de scheiding vormt tussen ----
het gemeenschappelijk gedeelte en het ----
privé-gedeelte van het appartementsrecht -
met indexnummer 4; -----
- de onderhavige uitgezonderde gedeelten en ----
zaken behoren tot het privé-gedeelte van het -
appartementsrecht met indexnummer 4; -----
5. * de raamkozijnen met glas en de deuren ----
die zich bevinden in de buitengevels die -
het privé-gedeelte van het appartements--
recht met indexnummer 5 omgeven; -----
- * de winkelpuien die het privé gedeelte ----
van het appartementsrecht met indexnum--
mer 5 omgeven; -----
- de onderhavige uitgezonderde gedeelten en ----
zaken behoren tot het privé-gedeelte van het -
appartementsrecht met indexnummer 5; -----

2. 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.

- G. Artikel 9 lid 3. -----
Aan artikel 9 wordt een nieuw lid 3 toegevoegd --
luidend als volgt: -----
3. a. De kosten van onderhoud, herstel en ver- -
nieuwing van de buitendeuren, de -----
gang(en) en de trappenhuizen/-portalen --
die toegang geven tot de bergingen en de -
woningen van de appartementsrechten met --
de indexnummers 1 tot en met 4 komen -----
uitsluitend voor rekening van de eige- ---
naars van die vier appartementsrechten; --
- b. de kosten van onderhoud, herstel en ver- -
nieuwing van de buitendeuren die toegang-
geven tot de dakterrassen en de loggia's -
waarvan het uitsluitend gebruiksrecht ---
deel uitmaakt van de appartementsrechten-
met de indexnummers 1 tot en met 4 komen -
uitsluitend voor rekening van de eige- ---
naars van die vier appartementsrechten; --
- c. de kosten van onderhoud, herstel en ver- -
nieuwing van de raamkozijnen met glas ----
die zich bevinden in de buitengevels die-
de privé-gedeelten van de appartements- --
rechten met de indexnummers 1 tot en met -
4 omgeven, komen uitsluiten voor reke- ---
ning van de eigenaars van die vier ap- ---
partementsrechten; -----
- d. de kosten van onderhoud, herstel en ver- -
nieuwing van de buitengevels komen voor --
rekening van de eigenaars van alle ap- ---
partementsrechten, en wel voor gelijke ---
delen en voorzover ten aanzien van één ---
of meer onderdelen van de buitengevels ---
geen andere verdeelsleutel geldt; de ----
onderhavige verdeelsleutel van kosten ----
wijkt af van de verdeelsleutel zoals die -
is vermeld in artikel 2 lid 3 van het ----
modelreglement zoals dat is gewijzigd ----
bij de onderhavige akte; -----
- e. de kosten van onderhoud, herstel en ver- -
nieuwing van de balkonconstructies met ----

- borstweringen (loggia's), met uitzonde-
ring van de bovenste afwerklaag daarvan, -
waarvan het uitsluitend gebruiksrecht ----
deel uitmaakt van de appartementsrechten -
met de indexnummers 1 en 4 komen uit- ----
sluitend voor rekening van de eigenaars --
van die twee appartementsrechten; -----
- f. de kosten van onderhoud, herstel en ver-
nieuwing van het platte dak, met uitzon-
dering van de bovenste afwerklaag daar-
van, dat de scheiding vormt tussen het ---
privé-gedeelte van het appartementsrecht -
met indexnummer 5 en de dakterrassen van-
de appartementsrechten met de indexnum-
mers 2 en 3 komen voor rekening van de ---
eigenaars van die drie appartementsrech-
ten, en wel voor gelijke delen; de on- ---
derhavige verdeelsleutel van kosten -----
wijkt af van de verdeelsleutel zoals die -
is vermeld in artikel 2 lid 3 van het ----
modelreglement zoals dat is gewijzigd ----
bij de onderhavige akte; -----
- g. de kosten van onderhoud, herstel en ver-
nieuwing van het dak op de tweede ver- ---
dieping komen voor rekening van de eige-
naars van alle appartementsrechten, en ---
wel voor gelijke delen; de onderhavige ---
verdeelsleutel van kosten wijkt af van ---
de verdeelsleutel zoals die is vermeld ---
in artikel 2 lid 3 van het modelregle- ---
ment zoals dat is gewijzigd bij de on- ---
derhavige akte; -----

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 de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen 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 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 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 zonder toestemming van de vergadering is verboden.~~

H. Artikel 13 leden 1 en 2. -----

Lid 1 wordt geheel gewijzigd als volgt: -----

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestem- ---
ming van de vergadering is verboden. -----

Iedere eigenaar is echter verplicht te gedogen --
dat ten behoeve van de nutsbedrijven kabels en --
leidingen, sectie-, verdeel- en manipulatiekas- --
ten aan, op, onder of bij het gebouw en de -----
daarbij behorende grond, dan wel aan, op, onder --
of bij zijn privé-gedeelte - zulks in dat geval -
in overleg met de desbetreffende eigenaar -----
worden aangebracht en er medewerking aan te -----
verlenen dat daartoe zakelijke gebruiksrechten --
op het gebouw en de daarbij behorende grond -----
danwel op zijn privé-gedeelte worden gevestigd --
door en ten behoeve van het desbetreffende -----
nutsbedrijf. -----

Bovendien is iedere eigenaar en gebruiker ver- --
plicht er aan mede te werken dat ten laste van --
het gebouw en de daarbij behorende grond danwel --
ten laste van zijn privé-gedeelte erfdienst- ----
baarheden van afvoer van regenwater, huishoud- --
water en dergelijke, van kabels, leidingen en ---
dergelijke worden gevestigd ten behoeve van de --
andere privé-gedeelten. -----

2. ~~Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.~~

Lid 2 wordt geheel gewijzigd als volgt: -----

- a. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naam- --
borden, reclame-aanduidingen, uithangborden, -
zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloem- ---
bakken, schijnwerpers en in het algemeen van --
uitstekende voorwerpen tot maximaal de hoog- -
te gelijk aan de hoogte van de onderkant van --
de eerste verdiepingsvloer, is toegestaan ----
zonder toestemming van de vergadering, voor- --
zover het het appartementsrecht met index- ---
nummer 5 betreft en voorzover dit geen onre- --
delijke hinder oplevert voor de overige ap- --
partementsrechten; -----
- b. het aanbrengen aan de buitenzijde van naam- --
borden, reclame-aanduidingen, uithangborden, -
zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloem- ---
bakken, schijnwerpers en in het algemeen van --
uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen ---
van wasgoed aan de buitenzijde van het ge- ---
bouw mag, voor wat betreft de appartements- --
rechten met de indexnummers 1 tot en met 4, --
slechts geschieden met toestemming van de ---
vergadering of volgens de regels te bepalen --
in het huishoudelijk reglement; -----

c. het is de eigenaar van het appartementsrecht -
met indexnummer 5 toegestaan om in of aan de -
buitengevel in de Catharijnesteeg technische -
installaties (zoals c.v.-installatie, koe- ---
lings- en airco-installatie) te bevestigen, --
en wel zonder toestemming van de vergade- ----
ring, mits één en ander geen onredelijke ----
hinder oplevert voor de overige apparte- ----
mentsrechten.-----

3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

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 onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

~~De eigenaars en gebruikers mogen 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 zou worden gebracht.~~

I. Artikel 14. -----
Dit artikel wordt geheel gewijzigd als volgt: ---
De eigenaars of gebruikers mogen zonder toe- ----
stemming van de vergadering verandering(en) in --
het gebouw aanbrengen, mits daardoor de hecht- --
heid ervan niet in gevaar wordt gebracht of de --
constructie ervan niet wordt gewijzigd en mits --
die verandering zich beperkt tot het privé-ge- --
deelte van de desbetreffende eigenaar. -----

Artikel 15

De vereniging voert het beheer 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.~~

Dit artikel wordt geheel gewijzigd als volgt: ---
Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de ----
andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk ----
voor de schade toegebracht aan de gemeenschap- --
pelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke ----
zaken en voor onredelijke hinder, voorzover ----
deze schade of hinder kan worden toegerekend ----
aan hemzelf of aan zijn huisgenoten of aan zijn -
personeel, en hij is verplicht voorzover dit ---
redelijk is maatregelen te nemen of te dulden ---
die de strekking hebben bedoelde schade of ----
hinder 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. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is [artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek](#) van toepassing.

K. Artikel 17 lid 4. -----
Aan de afzonderlijke appartementsrechten komt ---
de bestemming toe die is opgenomen in de om-----
schrijving van die appartementsrechten. -----

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 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.

L. Artikel 17 lid 5. -----
Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient --
van een zodanige samenstelling te zijn dat -----
contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegenge- -
gaan. Met name is het niet toegestaan -behou- ---
dens in de zogenaamde natte ruimtes (badkamers --
en toiletten) - parket of stenen vloeren aan te --
brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze -
dat naar het oordeel van het bestuur geen onre- -
delijke hinder kan ontstaan voor de overige ----
eigenaars en/of gebruikers. -----

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. 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.

- M. Artikel 18 lid 1 en artikel 19. -----
- In artikel 18 lid 1 wordt de verwijzing naar artikel 9 lid 1 onder b vervangen door de verwijzing naar artikel 9 lid 1 onder e; -----
 - de slotzin van artikel 18 lid 1 komt te vervallen; -----
 - in artikel 19 wordt de verwijzing naar artikel 9 eerste lid onder b vervangen door de verwijzing naar artikel 9 eerste lid onder e. -

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 die 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.

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.

- N. Artikel 20. -----
- Dit artikel wordt geheel gewijzigd als volgt: ---
1. Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement. -
 2. Onverminderd hetgeen bij of krachtens wet is bepaald, zijn, voor wat betreft het appartementsrecht met indexnummer 5, onder onredelijke hinder veroorzakende geluiden niet begrepen de geluiden die worden gemaakt in het kader van de normale exploitatie van dat appartementsrecht als winkelruimte; daaronder zijn begrepen de geluiden die verband houden met het gebruik van winkelwagentjes. --

In geval van klachten daarover zullen deze ---
 ter kennis van het bestuur van de vereniging -
 van eigenaars worden gebracht dat in geval ---
 van gegronde klachten deze onmiddellijk zal --
 doorgeven aan de veroorzaker daarvan. -----
 Deze laatste dient de klachten op snelle en --
 adequate wijze te behandelen naar redelijk- --
 heid en billijkheid. -----
 Het bevoorraden van het appartementsrecht ---
 met indexnummer 5, alsmede de expeditie van --
 zaken daaruit is niet toegestaan vanaf tien --
 uur des avonds tot zes uur van de daarop ----
 volgende ochtend. -----

3. De eigenaars van de appartementsrechten met --
 de indexnummers 1 tot en met 4 zijn gehouden -
 om geluidsoverlast als gevolg van muziek ----
 voor het appartementsrecht met indexnummer 5 -
 te voorkomen; omgekeerd geldt hetzelfde. ----
 In geval van klachten daarover zullen deze ---
 ter kennis van het bestuur van de vereniging -
 van eigenaars worden gebracht dat in geval ---
 van gegronde klachten deze onmiddellijk zal --
 doorgeven aan de veroorzaker daarvan. -----
 Deze laatste dient de klachten op snelle en --
 adequate wijze te behandelen naar redelijk- --
 heid en billijkheid. -----

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.

0. Artikel 21 lid 2. -----

Dit lid wordt gewijzigd als volgt: -----

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt ook ----
 voor schade die veroorzaakt is door een eve- --
 nement dat buiten de betrokken privé-gedeel- --
 ten heeft plaatsgevonden, onverminderd ver- --
 haal op degene die voor de schade aansprake- --
 lijk 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

~~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 onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.~~

~~2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.~~

~~3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en~~

~~openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.~~

~~4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.~~

~~5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.~~

P. Artikel 22. -----
Artikel 22 wordt geheel gewijzigd als volgt: ----
De eigenaars van de appartementsrechten met de --
indexnummers 1 tot en met 4 zijn niet bevoegd ---
tot ondersplitsing van hun appartementsrechten. -

Artikel 23

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 24

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 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 25

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 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.

2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 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 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

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;

zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;

door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;

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 een 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 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 38 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 hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

8. 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 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.

Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte 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 38 zesde lid (lees: artikel 38 zevende lid), en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 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.

Q. Artikel 28 lid 3 en artikel 29 lid 2. -----
In artikel 28 lid 3 wordt het zinsgedeelte, -----
luidende " voor de extra voorschotbijdragen als -
bedoeld in artikel 38 zesde lid" gewijzigd in: --
"voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld ---
in artikel 38 zevende lid." -----
De in lid 2 van artikel 29 bedoelde boete be- ---
draagt - indien en zolang de vergadering van ----
eigenaars niet anders besluit - maximaal vijf- --
duizend gulden (f 5.000,00). -----

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een 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 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 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in [artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek](#).
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

R. Artikel 30.

- Dit artikel wordt geheel gewijzigd als volgt: ---
1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5: 112 -- eerste lid onder e van het Burgerlijk Wet- --- boek genaamd: Vereniging van Eigenaars Don- -- kerstraat/Israëlstraat te Harderwijk. -----
 2. De zetel van de vereniging is gelegen in de -- gemeente Harderwijk. -----
 3. De vereniging heeft ten doel het behartigen -- van de gemeenschappelijke belangen van de ---- eigenaars. -----
 4. De vereniging ontstaat op het in artikel ---- 5:125 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek be- --- doelde tijdstip. -----

Artikel 31

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 32

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 38 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 gedeponeerde 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, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 33

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 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 een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter 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 en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

S. Artikel 33 leden 3 en 8. -----
 Lid 3 wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dik- ----
 wijls het bestuur of de voorzitter van de ver- --
 gadering zulks nodig acht, alsmede indien ten- --
 minste één der eigenaars zulks verzoekt aan het -
 bestuur. -----
 Lid 8 wordt in die zin gewijzigd dat de daarin --
 genoemde termijn voor de oproeping ter vergade- --
 ring wordt gesteld op tenminste dertig dagen, --
 terwijl voorts dit lid wordt aangevuld met de ---
 volgende alinea: -----
 Elk der eigenaars is verplicht om er voor zorg --
 te dragen, dat zijn woonplaats bij het bestuur --
 van de vereniging bekend is, terwijl een eige- --
 naar met woonplaats buiten Nederland verplicht --
 is woonplaats in Nederland te kiezen en die ----
 woonplaats aan het bestuur op te geven, bij ----
 gebreke waarvan oproepingen, exploiten en ken- --
 nisgevingen aan de desbetreffende eigenaar ----
 rechtsgeldig kunnen worden verzonden casu quo ---
 uitgebracht naar of aan de woonplaats van een ---
 bestuurder van de vereniging. -----

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in [artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek](#).
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.

T. Artikel 34 lid 2. -----
Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering -
van eigenaars kan worden uitgebracht wordt -----
hierbij vastgesteld op éénhonderd (100). -----
Aan iedere eigenaar komen in de vergadering van -
eigenaars per appartementsrecht waarvan hij/zij -
eigenaar is zoveel stemmen toe als overeenstemt -
met de teller van het breukdeel waarvoor -----
hij/zij is gerechtigd in de gemeenschap. -----

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 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval 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 gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

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 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

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

~~2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.~~

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

~~Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.~~

~~3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.~~

U. Artikel 37 leden 2 en 3. -----
 Artikel 37 lid 2 wordt geheel gewijzigd als -----
 volgt: -----
 Bij staking van stemmen over zaken wordt het -----
 voorstel geacht te zijn verworpen. In dat geval -
 wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te -
 houden niet eerder dan tien dagen en niet later -
 dan dertig dagen na de eerste vergadering, in ---
 welke tweede vergadering het betreffende onder- -
 werp opnieuw in stemming zal worden gebracht. ---
 Indien alsdan wederom de stemmen staken, zal de -
 vergadering een deskundige aanwijzen overeen ---
 komstig wiens advies de leden in de zo spoedig --
 mogelijk na de tweede vergadering te houden ----
 derde vergadering met betrekking tot het be ----
 treffende onderwerp hun stem zullen moeten -----
 uitbrengen. Ingeval de stemmen staken omtrent ---
 de aanwijzing van de deskundige, als bedoeld in -
 de voorgaande zin, zal de deskundige op verzoek -
 van de meest gerede stemgerechtigde worden ----
 aangewezen door de Kantonrechter binnen wiens ---
 ressort het gebouw is gelegen. -----
 Indien bij stemming over personen geen hunner ---
 de volstreekte meerderheid der uitgebrachte ----
 stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de ----
 twee personen, die de meeste stemmen op zich ---
 verenigd hebben. -----
 Indien meer dan twee personen de meeste stemmen -
 verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, -
 welke twee van hen voor herstemming in aanmer- --
 king komen. -----
 Indien het grootste aantal stemmen slechts door -
 één persoon is verkregen, zal worden herstemd ---
 tussen die persoon en de persoon die het aantal -
 stemmen verkregen heeft welke het dichtst bij ---
 het grootste aantal stemmen ligt; indien meer ---
 personen zodanig aantal stemmen hebben verkre- --
 gen, 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, ter --
 wijl ingeval bij deze tweede stemming de stem --
 men staken het lot beslist. -----
 Artikel 37 lid 3 wordt geheel gewijzigd als ----
 volgt: -----
 Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter ---
 bepaling van het quorum en tellen niet mee bij --
 de vaststelling van het aantal uitgebrachte ----
 stemmen. -----

4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met

betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

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

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

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.~~

V. Artikel 38 leden 2, 5 en 6. -----
Artikel 38 lid 2 wordt geheel gewijzigd als ----
volgt: -----
De beslissing over het onderhoud van de gemeen- -
schappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke -
zaken berust bij de vergadering. -----
De vergadering stelt een onderhoudsschema daar- -
voor vast. -----
Het bestuur draagt zorg voor het onderhoud van --
de gemeenschappelijke gedeelten en van de ge- ---
meenschappelijke zaken overeenkomstig dat door --
de vergadering vastgestelde onderhoudsschema. --
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden ---
opdragen die niet in het onderhoudsschema zijn --
voorzien of een bedrag dat door de vergadering --
zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij ---
het daartoe vooraf door de vergadering is ge- ---
machtigd. -----

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.

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.~~

Artikel 38 lid 5. -----
 Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
 Besluiten door de vergadering tot het doen van --
 buiten het onderhoud vallende uitgaven kunnen ---
 slechts worden genomen met algemene stemmen, ---
 uitgebracht in een vergadering waarin al dege- --
 nen die tot uitoefening van het stemrecht in ---
 die vergadering bevoegd zijn, tegenwoordig of ---
 vertegenwoordigd zijn. -----
 Zijn ter vergadering niet al degenen die tot ---
 uitoefening van het stemrecht in die vergade- ---
 ring bevoegd zijn tegenwoordig of vertegenwoor- --
 digd, dan kan geen geldig besluit worden geno- --
 men. -----

~~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.~~

Artikel 38 lid 6. -----
 Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
 In het in de laatste zin van het vorige lid ---
 bedoelde geval zal een nieuwe vergadering wor- --
 den uitgeschreven, te houden niet vroeger dan ---
 twee en niet later dan zes weken na de eerste. --
 In de oproep tot deze vergadering zal medede- ---
 ling worden gedaan dat de komende vergadering ---
 een tweede vergadering is als bedoeld in dit ---
 artikel. -----
 In deze vergadering zal over de aanhangige ----
 onderwerpen met algemene stemmen een besluit ---
 kunnen worden genomen ongeacht of al degenen ---
 die tot de uitoefening van het stemrecht in die -
 vergadering bevoegd zijn ter vergadering tegen- -
 woordig of vertegenwoordigd te zijn. -----

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 lid 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.

W. Artikel 38 lid 10. -----
 Aan artikel 38 wordt een nieuw lid 10 toege- ---
 voegd luidend als volgt: -----
 10. Bij het nemen van besluiten over gemeen- ----
 schappelijke gedeelten en gemeenschappelijke -
 zaken die uitsluitend ten voordele strekken --
 van/gebruikt worden door een bepaalde groep --

van eigenaars en waarvan de kosten voor on- --
derhoud, herstel en vernieuwing alleen voor --
rekening komen van die groep van eigenaars, --
zijn slechts de eigenaars van die groep -----
stemgerechtigd, onverminderd het bepaalde in --
artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk ---
Wetboek. -----

Artikel 39

~~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, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.~~

X. Artikel 39 lid 1. -----
Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit ----
regelmatig terugkerende verplichtingen, die ----
zich over een langere periode dan een jaar -----
uitstrekken, voortvloeien, met uitzondering van --
de contracten die betrekking hebben op het -----
onderhoud, kan slechts door de vergadering ----
worden besloten met algemene stemmen, uitge- ----
bracht in een vergadering waarin al degenen die -
tot uitoefening van het stemrecht in die verga- --
dering bevoegd zijn, tegenwoordig of vertegen- --
woordigd zijn. -----
Zijn ter vergadering niet al degenen die tot ----
uitoefening van het stemrecht in die vergade- ---
ring bevoegd zijn tegenwoordig of vertegenwoor- --
digd, dan is het bepaalde in artikel 38 lid 6 --
zoals gewijzigd bij deze akte- van overeenkom- --
stige toepassing. -----

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 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel 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.

III Bestuur van de vereniging

Artikel 41

Y. Artikel 41. -----
Tot aan de eerste vergadering van eigenaars ----
wordt het bestuur van de vereniging gevormd ----
door de besloten vennootschap met beperkte ----
aansprakelijkheid: ANNEDIRK B.V., gevestigd te --
Nijmegen. -----

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 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van 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.

Z. Artikel 41 lid 6. -----
 In artikel 41 lid 6 wordt aan de opsomming: ----
 "boeken, registers en bescheiden" toegevoegd: ---
 "en andere gegevensdragers". -----

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 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 42

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 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

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

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992

het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;

het gebruik van privé gedeelten;

de orde van de vergadering;

de instructie aan het bestuur;

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 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.~~

ZZ. Artikel 44 lid 2. -----
Dit lid wordt geheel gewijzigd als volgt: -----
Het Huishoudelijk Reglement kan door de verga- --
dering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en --
aangevuld bij een besluit dat is genomen met ---
algemene stemmen, uitgebracht in een vergade- ---
ring waarin al degenen die tot uitoefening van --
het stemrecht in die vergadering bevoegd zijn, --
tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. -----
Zijn ter vergadering niet al degenen die tot ----
uitoefening van het stemrecht in die vergade- ---
ring bevoegd zijn tegenwoordig of vertegenwoor- --
digd, dan is het bepaalde in artikel 38 lid 6 --
zoals gewijzigd bij deze akte- van overeenkom- --

stige toepassing. -----

De vergadering van eigenaars benoemt in haar eerste vergadering een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter van de vergadering van eigenaars. -----

Voorts benoemt de vergadering van eigenaars in haar eerste vergadering een bestuur van de vereniging. -----

Alle in voormeld MODELREGLEMENT opgenomen bedragen zullen bij toepassing worden geïndexeerd op basis van het normale prijsindexcijfer, reeks (niet afgeleid) Alle Huishoudens op basis van 1995 = 100, zoals dit wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage. -----

Mocht het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat bureau heeft overgenomen of voortgezet, te eniger tijd overgaan tot publikatie van een daarvoor in de plaats komende reeks indexcijfers dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorgaande reeksen. -----

De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het Centraal Bureau voor de Statistiek of de instantie die de werkzaamheden van dat bureau heeft overgenomen of voortgezet. -----

Het bepaalde in Annex 1 van het MODELREGLEMENT is niet van toepassing. -----

OVERGANGSBEPALINGEN -----

Overeenkomstig het bepaalde in de met de eerste kopers van de appartementsrechten te sluiten of gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten gelden de volgende overgangsbepalingen: -----

1. Eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners. -----
2. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voorzover aan hen het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is overgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde. -----
3. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangaan in die gevallen waarin bedoelde verplichting

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.

Artikel 45

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

