

Kantoor:

Tijdstip van aanbieding:

De bewaarder van het kadaster
en de openbare registers,

024 52329/10

29-05-2007 09:00

Brouns mr. T.A.S. / 021431/SAP/



20070529002328

21 volgbladen

met 21 vervolgbld(en)

A

1052

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, vijftieng mei tweeduizend zeven, verscheen voor mij, mr Tom -----
Antonius Sophie Brouns, notaris te Tytsjerksteradiel met als vestigingsplaats ---
Gytsjerk: -----

mevrouw Nirmala Mehilal, werkzaam bij NORD Notarissen aan de Druifstreek 72
te Leeuwarden, te dezen woonplaats kiezende aldaar, geboren te Paramaribo ----
(Suriname) op twee december negentienhonderd zevenenzestig, te dezen -----
handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van -
volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht - van: -----

1. de heer Jelle de Jong, wonende te 9101 DE Dokkum, De Woudhorne 22, --
geboren te Ferwerderadeel op zesentwintig oktober negentienhonderd -----
eenenveertig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer M13054590, --
uitgegeven te Dongeradeel op acht mei tweeduizend één; -----
2. mevrouw Anna van der Laan, wonende te 9101 DE Dokkum, De -----
Woudhorne 22, geboren te Dokkum op zeven juni negentienhonderd -----
negenendertig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer -----
NH9995527, uitgegeven te Dongeradeel op elf april tweeduizend vijf; -----

ten deze handelende in hun hoedanigheid als gezamenlijk bevoegd -----
bestuurders van de te Dokkum gevestigde stichting: Stichting -----
Administratiekantoor Familie De Jong, kantoorhoudende te 9101 DE Dokkum, -
De Woudhorne 22 (postadres: Postbus 209, 9100 AE Dokkum), ingeschreven -
in het Handelsregister onder nummer 01081513, welke stichting te dezen -----
handelt als zelfstandig bevoegd directeur van de te Dokkum gevestigde -----
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Holding De Jong -----
Dokkum B.V., kantoorhoudende te 9101 PZ Dokkum, Zuiderschans 2 -----
(postadres: Postbus 209, 9100 AE Dokkum), ingeschreven in het -----
Handelsregister onder nummer 01081514, welke vennootschap te dezen -----
handelt als zelfstandig bevoegd directeur van de te Dokkum gevestigde -----
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Jong Dokkum** -----
Vastgoed B.V., kantoorhoudende te 9101 PA Dokkum, Holwerderweg 19 -----
(postadres: Postbus 209, 9100 AE Dokkum), ingeschreven in het -----
Handelsregister onder nummer 01081518; -----

laatstgemelde vennootschap hierna te noemen: "**de gerechtigde**". -----
De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde: -----

- a. De gerechtigde is eigenaar van: -----
een perceel bouwterrein aan De Wieken op het bedrijventerrein Kie te
Franeker, kadastraal bekend als gemeente Franeker, sectie G, -----
nummer 131, groot achtentwintig are vijftien centiare (28,15 are), welk
perceel (deels) is belast met zakelijke rechten zoals bedoeld in artikel
5 lid 3 letter b van de Belemmeringenwet privaatrecht en een -----
opstalrecht inzake nutsvoorzieningen, een en ander als later in deze --
akte omschreven; -----
hierna te noemen: het registergoed; -----

Hyp. 4

- b. de gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van gemeld -----
 registergoed in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het ---
 Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van een reglement van -----
 splitsing als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en --
 de oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112
 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek;-----
- c. de gerechtigde heeft daartoe vorenbedoeld registergoed uitgelegd in een --
 aan deze akte gehecht plan van alle verdiepingen, bestaande uit een -----
 tekening als bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek op één ---
 blad, welk blad werd goedgekeurd door de dienst van het kadaster en de --
 openbare registers op twintig april tweeduizend zeven, waarbij de -----
 complexaanduiding van de in de splitsing te betrekken percelen is -----
 vastgesteld op A133 en op welk plan de begrenzingen van de -----
 onderscheiden gedeelten van gemeld registergoed, die bestemd zijn om ---
 als afzonderlijk geheel te worden gebruikt overeenkomstig de voorschriften
 met een Arabisch cijfer zijn aangegeven;-----
- d. het registergoed zal worden gesplitst in dertig (30) appartementsrechten, --
 kadastraal bekend gemeente Franeker, sectie G, complexaanduiding -----
 A133, appartementsindices 1 tot en met 30, zoals hierna gespecificeerd ---
 omschreven. -----

Voor zoveel nodig wordt in verband met de nauwkeurigheid van de hierna -----
 volgende omschrijvingen van de appartementsrechten uitdrukkelijk verwezen --
 naar gemeld plan. -----

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde thans over te gaan tot: -----

I. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN -----

Voormeld registergoed wordt gesplitst in dertig (30) appartementsrechten, te ---
 weten: -----

1. **appartementsrecht 1** -----
 het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
 bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
 als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
 gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
 1, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in de -----
 gemeenschap bestaande uit een bedrijfsgebouw, bestaande uit dertig -----
 bedrijfs-/kantoorunits, met dertig parkeerplaatsen, oprit en erf met verder --
 toe- en aanbehoren, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente
 Franeker, sectie G nummer 131, groot achtentwintig are vijftien centiare ---
 (28,15 are);-----
2. **appartementsrecht 2** -----
 het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
 bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
 als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
 gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
 2, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde
 gemeenschap;-----
3. **appartementsrecht 3** -----
 het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
 bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
 als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
 gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex

- 3, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----
4. **appartementsrecht 4**-----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
4, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----
5. **appartementsrecht 5**-----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
5, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----
6. **appartementsrecht 6**-----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
6, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----
7. **appartementsrecht 7**-----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
7, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----
8. **appartementsrecht 8**-----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
8, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----
9. **appartementsrecht 9**-----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
9, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----
10. **appartementsrecht 10**-----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex

10, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

11. **appartementsrecht 11** -----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
11, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----

12. **appartementsrecht 12** -----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
12, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----

13. **appartementsrecht 13** -----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
13, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----

14. **appartementsrecht 14** -----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
14, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----

15. **appartementsrecht 15** -----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
15, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----

16. **appartementsrecht 16** -----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex
16, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde
gemeenschap;-----

17. **appartementsrecht 17** -----
het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend
als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend -----
gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex

17, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

18. appartementsrecht 18 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 18, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

19. appartementsrecht 19 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 19, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

20. appartementsrecht 20 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 20, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

21. appartementsrecht 21 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 21, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

22. appartementsrecht 22 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 22, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

23. appartementsrecht 23 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 23, uitmakende het één/dertigste ($1/30^{ste}$) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

24. appartementsrecht 24 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex

24, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

25. appartementsrecht 25 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 25, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

26. appartementsrecht 26 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 26, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

27. appartementsrecht 27 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 27, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

28. appartementsrecht 28 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 28, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

29. appartementsrecht 29 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 29, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;-----

30. appartementsrecht 30 -----

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ----- bedrijfs-/kantoorruimte met bijbehorende parkeerplaats, plaatselijk bekend als De Wieken op bedrijventerrein Kie te Franeker, kadastraal bekend ----- gemeente Franeker, sectie G complexaanduiding A133 appartementsindex 30, uitmakende het één/dertigste (1/30^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap.-----

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens bij deze het ----- eigendomsrecht van de gerechtigde op vooromschreven registergoed te ----- splitsen in appartementsrechten, als hiervoor omschreven en De Jong Dokkum Vastgoed B.V. als gerechtigde tot die appartementsrechten aan te wijzen. -----

II. REGLEMENT VAN SPLITSING -----

Voorts verklaarde de comparante, handelend als gemeld, bij deze over te gaan tot bovenbedoelde splitsing en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, luidende als volgt: -----

A. Definities en algemene bepalingen-----

Artikel 1 -----

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

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

- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in --- artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 -- en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten - van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars; -----
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende ----- reglement van splitsing; -----
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 ----- eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing; -----
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 --- tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; ---
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering. -----

Artikel 2 -----

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

Artikel 3 -----

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het ----- gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en --- voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor ---- zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. -----

Artikel 4 -----

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

Artikel 5

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

Artikel 6

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

Artikel 7

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

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

Artikel 8

1. Iedere eigenaar 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 baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
5. De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

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

Artikel 9

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik --- van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan; -----
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke ----- gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, 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 aan een derde; -----
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het ----- optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke - eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;-----
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten; -----
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is - opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars; -----
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, - de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende -- kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van --- toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het ----- warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet ----- afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de ----- gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering. -----
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke ----- eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.-----
- Artikel 10 -----
1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten -- die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds -- zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in ----- artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.-----
 2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin --- zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de ----- vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die ---- kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode ---

- van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het --
plan elke vijf jaar worden herzien. -----
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door --
de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen -----
binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd. -----
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de ---
vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal
worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, -----
worden beschikt. -----

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen -----

Artikel 11 -----

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

Artikel 12 -----

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het -----
jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de -----
grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende -----
exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid
onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het -
boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.-----
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de ---
jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening -----
wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt -
een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de ---
stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van -

- een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. ---
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid. ---
 4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. ---

Artikel 13

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

Artikel 14

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

E. Verzekeringen**Artikel 15**

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de ----- vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ----- ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor ----- de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te ----- besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of ----- tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. -----
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. -- Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de ----- herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming ----- bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met 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. Deze gelden ----- dienen steeds bestemd te 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 zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij ----- voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel ----- in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de ----- desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het -----

- Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in ---
 plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. -----
 Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd ---
 vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te ---
 bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door ---
 het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. -----
 Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de -----
 maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn 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, voorzover het bepaalde in het --
 vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met -----
 toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht ---
 een recht van hypotheek hebben. -----
 7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of ---
 herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is ---
 bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die ---
 voor de schade aansprakelijk is. -----
 8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het -
 geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119
 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een -----
 aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de -----
 vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk -
 in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de -----
 verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de -----
 desbetreffende eigenaar. -----
 9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de -----
 verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de -----
 desbetreffende eigenaar. -----

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

Artikel 16 -----

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

Artikel 17 -----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en 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; -----
 - de bijbehorende grond; -----
 - het ruwe metselwerk; -----
 - 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, -----
behoudens de hierna in lid 2 onder d genoemde deuren;-----
- de balkonconstructies;-----
- de borstweringen;-----
- de galerijen;-----
- de terrassen;-----
- de gangen;-----
- de daken;-----
- de schoorstenen;-----
- de ventilatiekanalen;-----
- de trappenhuizen;-----
- de tuin(en);-----
- het hek- en traliewerk voor zover het geen privé (tuin-----
)afscheidings -----
betreft;-----
- het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de -----
buitengevel van het gebouw zitten;-----
- b. - de technische installaties met de daarbij behorende leidingen en --
voor luchtbehandeling;-----
- de vuilafvoer;-----
- de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering;-----
- de leidingen voor gas en water;-----
- 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.-----
- 2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken ---
worden niet gerekend:-----
- a. de leidingen voor:-----
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover -----
uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;-----
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en ---
videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;-----
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en --
overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een --
privé gedeelte;-----
- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door ---
de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één
privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met
inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig -----
gekwalificeerd.-----
- d. voorts behoren uitdrukkelijk niet tot de gemeenschappelijke -----
gedeelten/zaken: de zogenaamde “sectionaal-overheaddeuren”, welke
een afscheiding en doorgang vormen tussen de buitenruimte en de ----

bedrijfsunit. Indien deze deuren in de toekomst worden vervangen, ---
behoort ook hetgeen daarvoor in de plaats komt of zal komen, niet tot -
de gemeenschappelijke gedeelten/zaken. -----

3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het -----
desbetreffende privé gedeelte. -----
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe -----
gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ---
ingang van de dag van aanbrenging daarvan.-----

Artikel 18 -----

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

Artikel 19 -----

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te -----
verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat
moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. ---
Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken. -----

Artikel 20 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke
gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming -----
daarvan. -----
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht -
te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de -----
gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte ---
bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van
de andere eigenaars en gebruikers. -----
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het -
reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer -----
appartementenrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk
gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval -
behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en ---
kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die --
gemeenschappelijke zaak. -----

Artikel 21 -----

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

Artikel 22 -----

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. -----
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst -- te vestigen. -----
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, -----
reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, -----
vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, ---
antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in --
het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht -----
hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de ---
vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. ----
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de -----
vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke ---
gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé
gedeelten bevinden. -----
4. Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens -----
daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, -----
materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker
is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden. -----

Artikel 23 -----

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de -----
vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch --
uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De -----
toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het -----
gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. -----
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde
is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of ---
verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, bevoegd om de tussen die
privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), ---
respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te ----
verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet ---
zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), ---
dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie ---
van het gebouw. -----

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

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

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

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

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

Artikel 24

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

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming. Deze bestemming is kantoor- of bedrijfsruimte en eventuele parkeerplaats. Een gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle

- sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in -----
 artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het -----
schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als -----
 bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het -
 privé gedeelte bevinden. Ook behoort daartoe het onderhoud als hiervoor -
 omschreven van de deuren als bedoeld in artikel 17 lid 2 onder d van deze
 akte. -----
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de -----
 gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich -
 in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. -----
 3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander
 privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of -
 de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé
 gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere -----
 desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en
 medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt --
 door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de ----
 vereniging vergoed. -----
 4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder
 de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar ---
 oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te -----
 verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien ---
 geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is -----
 bepaald. -----
 5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het
 bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te -----
 verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur ---
 noodzakelijk is. -----
 6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere ---
 betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering -
 bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige -----
 verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. -----
- Artikel 29 -----
 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische ---
 installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken
 als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen. -----
- Artikel 30 -----
1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende -----
 gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor
 rekening en risico van de betrokken eigenaar. -----
 2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is ----
 door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft -----
 plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de --
 eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de --
 schade aansprakelijk is. -----
 3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten
 en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de -----
 eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de --
 schade aansprakelijk is. -----
- Artikel 31 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé -- gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening -- als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de ----- besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk ----- reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de ----- vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en ----- schuren.-----
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die -- terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter ----- voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. ----- Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen ----- worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na -- volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die ----- beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.-----
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand -- hout 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, schuurtjes, ----- bergingen, dierenhokken, carports, 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.-----

Artikel 32 -----

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. -----
 Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.-----
 De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op ---- onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.-----

Artikel 33 -----

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

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte-----

Artikel 34 -----

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.-----
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn ----- privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn ----- huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen. -----
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een ----- gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing. -

I Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een -- gebruiker-----

Artikel 35 -----

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden ----- gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor -----

zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en ----- gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het --- eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld - in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. -----

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

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of ----- uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. -----
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te ---- hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden ----- genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en ---- billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van ----- toepassing. -----
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de --- kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk --- Wetboek anders beslist. -----
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het - reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van ----- eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, --- op de hoogte stellen. -----
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ----- ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het ---- reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn -- privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde ----- definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling. -----

Artikel 36 -----

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de --- vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging ----- schuldig is of zal worden. -----
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de - betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per ----- aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde ---- borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, -----

overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het -----
desbetreffende privé gedeelte. -----

Artikel 37 -----

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

Artikel 38 -----

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

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte -----

Artikel 39 -----

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

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met ----- overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid. -----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij ----- aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn --- appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----
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. -----
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. -----

K. Overdracht van een appartementsrecht -----**Artikel 40** -----

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

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

L. Overtredingen -----

Artikel 41 -----

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

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de --- vereniging -----

1. Algemene bepalingen-----

Artikel 42 -----

1. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek. -----
2. De naam van de vereniging is: "**Vereniging van eigenaars van -----
"Bedrijfsgebouw Kie" aan bedrijventerrein Kie te Franeker**". -----
De vereniging is gevestigd te Franeker, doch kan elders kantoor -----

- houden. -----
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke --- belangen van de eigenaars.-----
 4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of --- een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair ----- verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). -- De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan --- de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed. -----
 5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43 -----

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

Artikel 44 -----

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar - van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.-----

II. De vergadering -----Artikel 45 -----

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te ----- stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de - nabijheid van het gebouw.-----
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een ----- vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het --- bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het --- bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit. -----
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad --- van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan --- uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.-----
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur ----- wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde ----- vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt ----- gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te ----- roepen met inachtneming van dit reglement. -----
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.---- Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor ----- onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. -----

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn ----- afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. -----
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies -- van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één ----- persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het ----- bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden ----- gehouden. -----
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van -- tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering ----- daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in ----- overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen --- van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke - eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij ----- schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - ----- bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is ----- alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te ----- stellen. -----
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een ----- presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. - De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. -----

Artikel 46 -----

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

Artikel 47 -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van - gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt ----- gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het - recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging -- van dat recht anders is bepaald. -----
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt: **dertig (30)**. -----
Elk appartementsrecht komt één (1) stem toe. -----
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ----- ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht -- door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding -- zoals 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 vervleevoudigen, 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, tenzij in het reglement --
van ondersplitsing anders is bepaald. -----

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te -----
wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is ---
bevoegd om in de vergadering het woord te voeren. -----

4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van
besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of -----
bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn --
echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct
of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun -----
hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen ---
worden kwijtgescholden. -----

Artikel 48 -----

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 49 -----

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

Artikel 50 -----

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen -----
afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekke ----
meerderheid van de uitgebrachte stemmen. -----
Onder volstrekke meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan
de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ---
ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot -
de uitgebrachte stemmen gerekend. -----
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn -----
verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekke --
meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de
twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien ---
meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt ---
door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in -----
aanmerking komen. -----
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen,
zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal ---
stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen -
ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot -
worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij -----

deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op --
zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen --
staken het lot beslist. -----

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle
eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail -----
daaronder begrepen. -----

Artikel 51 -----

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

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

Artikel 52 -----

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

De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met -----
inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.-----

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten --
en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het
bepaalde in artikel 56 tweede lid. -----

Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de
vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de -----
vergadering is gemachtigd.-----

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over -
de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet -----
geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de -----
gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur ---
die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. -----

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan
de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit -----
redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. -----
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging
vergoed.-----

5. Besluiten door de vergadering tot:-----

a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde -----
onderhoud vallende uitgaven;-----

b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;-----

c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een -----
totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;-----

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste -----
twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin
een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste -
twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste -----
zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing. -----

- In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor ----- bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen ---- geldig besluit worden genomen. -----
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe ---- vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en ---- niet later dan zes weken na de eerste. -----
- In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat -- de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit ---- artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een ---- besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht -- het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht. -----
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde -- lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de - extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te 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. -----
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in -- welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan ---- afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende ----- kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk ----- reglement. -----
- III. Het bestuur** -----
- Artikel 53** -----
1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer ----- bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal - bestuurders. -----
- Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn ----- midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. -----
- Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte ----- geschieden. -----
- Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s). -----
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten ---- registreren in de kadastrale registers. -----
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ----- ontslagen. -----
- Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens -- vervanging voorzien. -----
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het ----- beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het ---- bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking -- tot dit beheer vaststellen. -----

5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen --- van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het ----- aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten --- van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een --- nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.----- Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van --- incassoprocedures. -----
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is --- het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van --- een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de - machtiging nodig heeft van de voorzitter. -----
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls --- een bestuurder dat wenst. -----
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: -----
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ----- tenminste vijf dagen; -----
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; --
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreckte ----- meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de ---- tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; -----
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid -- van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -----
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.-----
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van ----- besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of ----- bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van ----- eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, ----- geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect -- een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of ----- verplichtingen worden kwijtgescholden. -----
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.---

Artikel 54 -----

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

Artikel 55 -----

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

Artikel 56 -----

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het --- doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest ----- uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die --- beheerder zullen worden overeengekomen. -----
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig ----- beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder ----- zullen worden overeengekomen. -----

IV. Raad van commissarissen en commissies -----

Artikel 57 -----

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in -- welk geval het volgende geldt. -----
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer ----- commissarissen. -----
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. -----
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn ----- midden een voorzitter en een secretaris. -----
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd ----- benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. -----
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens - vervanging voorzien. -----
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. -----
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging. -----
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad ----- bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene ----- gang van zaken in de vereniging. -----
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de ----- vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt. -
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem ----- gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, - bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging. -----
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en -- voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van ----- commissarissen dat wenst. -----
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn. -----
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende: -----
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt ----- tenminste vijf dagen; -----

- b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe; -----
 - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte ----- meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; -- de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; -----
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid -- van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -----
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, --- mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. -----
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde --- worden notulen gemaakt. -----

Artikel 58 -----

- 1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. -----
 - 2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering ---- jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het ----- lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van ---- bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. -----
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen - aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is ----- verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar ---- gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en - andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter ----- beschikking te stellen. -----

N. Huishoudelijk Reglement-----

Artikel 59 -----

- 1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling -- van de volgende onderwerpen: -----
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; -----
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten; -----
 - c. de orde van de vergadering; -----
 - d. de instructie aan het bestuur; -----
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van ----- commissarissen en commissies; -----
 - f. het behandelen van klachten; -----
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; -----
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; --
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling ---- behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. ----
- 2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. -----
- 4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden ----- vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een ----- meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. -----

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel -- 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. -----

5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een -- besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement -- bepaalde. -----

6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen ----- daarvan te publiceren in de openbare registers. -----

O. Wijziging van de akte-----

Artikel 60-----

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van ---- alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken -- aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is ---- vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek. -----

2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een ----- vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste -- vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. -----

3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden -- voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. -----

4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van ----- toepassing. -----

5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft ----- gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het ----- Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. -----

6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op -- die waarop het besluit door de vergadering is genomen. -----

7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag ----- hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement ----- betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de ---- gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging - wordt verkort. -----

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe ----- opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een ----- vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter -- kan worden vernietigd. -----

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging-----

Artikel 61-----

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

Q. Geschillenbeslechting-----

Artikel 62

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

R. Overgangsbepalingen

1. Het bestuur zal op basis van een voorlopig vastgestelde begroting voor de periode tot en met eenendertig december tweeduizend zeven de -- voorschotbijdragen 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 éénendertig december ----- tweeduizend zeven.-----
3. In afwijking van het hiervoor bepaalde, 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 defini-- tieve bijdragen.-----

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het Registergoed is door de gerechtigde in eigendom verkregen, voor wat ----- betreft de grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het ----- Kadaster en de Openbare Registers te Leeuwarden op twee december ----- tweeduizend vijf in Register Hypotheken 4, deel 11204, nummer 185, van een - afschrift van de akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de - koopsom en afstand van het recht op volledige ontbinding, verleden voor mij, -- notaris, op één december tweeduizend vijf, en voor wat betreft de opstallen ---- door stichting voor eigen rekening.-----

OMSCHRIJVING BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE

BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of --- bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de aankomsttitel, waarin onder - meer woordelijk staat vermeld:-----

" Op deze eigendomsoverdracht zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2 in hun geheel en van hoofdstuk 3 artikel 3.2 van de "Algemene ----- Verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Kie", vastgesteld door het College van --- Burgemeester en Wethouders van de gemeente Franekeradeel op vijf april ---- tweeduizendtwee. -----

De kwalitatieve verplichting genoemd in artikel 3.2 heeft betrekking op artikel --- 2.4 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden, welke kwalitatieve ----- verplichting bij deze akte wordt gevestigd en voor zoveel nodig bij deze over en weer wordt verleend en aanvaard. -----

Van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden zal een kopie aan deze akte -- worden gehecht. Koper verklaarde met de inhoud volkomen bekend te zijn.----- Blijkens de Openbare Registers is een gedeelte van het verkochte belast met -- een zakelijk recht of gedogingsverplichting als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht casu quo opstalrecht, ten behoeve van de naamloze vennootschap: N.V. Nuon Infra Oost, gevestigd te 6812 AH ----- Arnhem, Utrechtseweg 68, de naamloze vennootschap: NV Nederlandse ----- Gasunie, gevestigd te Deventer, postadres: Postbus 19, 9700 MA Deventer en

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Total E&P -----
 Nederland B.V., gevestigd te 2591 XR 's-Gravenhage, Bordewijklaan 18, voor -
 welk recht een overgangsbepaling (artikel 38 Invoeringswet Boeken 3, 5 en 6 --
 Nieuw Burgerlijk Wetboek twaalfde gedeelte) is ontworpen, die bepaalt, dat op -
 een recht dat in het tevoren geldende artikel 5 derde lid onder b, laatste -----
 zinsnede van de Belemmeringenwet Privaatrecht, werd aangeduid als niet met
 name in het Burgerlijk Wetboek genoemd, de bepalingen van Titel 8 Boek 5 ---
 Burgerlijk Wetboek ("Opstal") van overeenkomstige toepassing zijn."-----
 Voor alle duidelijkheid en correctheid wordt onderstaand de tekst van de -----
 toepasselijke hoofdstukken van gemelde Algemene Voorwaarden integraal ----
 aangehaald: -----

"DEFINITIES-----

Aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.-----
 Algemene Verkoopvoorwaarden: de verkoopvoorwaarden van de gemeente ---
 Franekeradeel, die gelden bij gemeentelijke verkoopovereenkomsten voor de --
 verkoop van onroerende zaken gelegen op het bedrijventerrein Kie te Franeker.
 Burgemeester en Wethouders: het College van Burgemeester en Wethouders -
 van de gemeente Franekeradeel. -----
 Gemeente: de gemeente Franekeradeel. -----
 Gemeenteraad: de Raad van de gemeente Franekeradeel. -----
 Ingebruikneming: het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over
 de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke -----
 werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten.---
 Notariële akte: voor de overdracht vereiste akte van levering. -----
 Onroerende zaak: de grond en/of opstallen die het object van de -----
 verkoopovereenkomst vormen, waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden --
 behoren. -----

Overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële ---
 akte in de openbare registers.-----

Verkoop: verkoop van één of meer onroerende zaken. -----

Verkoopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene --
 Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn. -----

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREIN KIE TE --- FRANEKER-----

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE ARTIKELEN-----

Artikel 1.1.-----

Geldigheid van de algemene verkoopvoorwaarden-----

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij ieder verkoop van -----
 onroerende zaken tussen de gemeente Franekeradeel en de koper(s), ----
 waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee --
 één onverbrekkelijk geheel.-----
- b. Slechts die hoofdstukken en artikelen, welke in de verkoopovereenkomst --
 van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.-----

Artikel 1.2.-----

Definities-----

De in de aanhef opgenomen definities zijn van toepassing op de termen -----
 aflevering, Algemene Verkoopvoorwaarden, Burgemeester en Wethouders, ---
 gemeente, gemeenteraad, (feitelijke) ingebruikneming, notariële akte, -----
 onroerende zaak, overdracht, verkoop en verkoopovereenkomst.-----

Artikel 1.3.-----

Tekening

Van elke verkoopovereenkomst van een onroerende zaak gelegen op het -----
 bedrijventerrein Kie te Franeker maakt een tekening deel uit, waarop de over te
 dragen onroerende zaak staat aangegeven. -----

HOOFDSTUK 2 BEPALINGEN VOOR KOOP**Artikel 2.1.****Grootte en ligging van het gekochte**

De juiste situering en begrenzing van het gekochte zal door of vanwege de -----
 gemeente in het veld worden aangewezen op basis van de bij de -----
 verkoopovereenkomst behorende tekening. De grenzen zullen door middel van
 paaltjes met witte koppen en/of ijzeren buisjes op de noodzakelijke meetpunten
 in het terrein worden aangegeven. Op verzoek van de koper worden de -----
 grenzen en meetpunten aan hem aangewezen. Het risico voor de -----
 instandhouding van de uitgezette punten is bij de koper, zodat de kosten van ---
 herhaalde uitzetting en aanwijzing voor rekening van de koper zijn. De koper ---
 machtigt de gemeente de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen. ---
 Afwijkingen, tussen de geschatte en de werkelijke grootte en/of verdere -----
 omschrijving van de zaak zoals die door het kadaster is opgemeten en zoals ---
 die door de gemeente in de verkoopovereenkomst zijn aangegeven, geven -----
 noch de gemeente noch de koper rechten met dien verstande dat verrekening -
 van over- of ondermaat naar de m²-prijs zal plaatsvinden indien de afwijking ---
 meer dan 2,5% van de verkochte oppervlakte betreft en het te verrekenen -----
 bedrag minimaal € 500, -- bedraagt. -----

Artikel 2.2.**Staat van aflevering**

De gemeente draagt de zaak over: -----

1. vrij van hypotheek, beslag of inschrijvingen daarvan en niet bezwaard met
 kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen, tenzij deze genoemd zijn
 in de verkoopovereenkomst c.q. door koper aanvaard in de -----
 koopovereenkomst en/of de notariële transportakte en overigens met alle --
 aan het gekochte verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden.----
2. vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, tenzij deze genoemd zijn in
 het -----
 verkoopovereenkomst c.q. door koper aanvaard in de koopovereenkomst -
 en/of de notariële transportakte. -----
3. in bouwrijpe staat, dat wil zeggen ontsloten en aangelegd op een hoogte --
 die tenminste gelijk ligt aan de bovenkant van de trottoirband c.q. hart van -
 de weg of straat. Nazakking van het terrein geeft geen recht op aanvulling.
 Eventueel door koper noodzakelijk geachte verdere verhoging van het -----
 terrein, het stukmaken van de al dan niet onder de verhoging liggende -----
 grasmat, het vervangen van opgebrachte grond of het verwijderen van -----
 overtollige grond, als gevolg van bouwactiviteiten en/of inrichting van het --
 terrein, is voor rekening van de koper. -----
 In de openbare weg c.q. grond zijn de volgende nutsvoorzieningen -----
 aanwezig voor aansluiting door en voor rekening van de koper:-----
 Gas:-----
 Waterleiding:-----
 Elektra: toekomstige bedrijven kunnen worden aangesloten op een -----
 laagspanningsnet. Per aansluiting kan maximaal 3 x 80 ampère worden ---
 geleverd. Bedrijven welke een aansluiting vragen van 50 k VA of meer ----

worden indien mogelijk aangesloten meet een afzonderlijk kabel vanuit het transformatorstation of moeten een eigen transformatorstation bouwen. De kosten van de aansluiting zijn voor de rekening van koper; -----
 Telecommunicatie: De infrastructuur is als volgt opgebouwd. Essent -----
 Kabelcom legt glasvezel naar het bedrijven terrein Kie. Op het -----
 bedrijventerrein Kie wordt een (kabeltelevisie) infrastructuur aangelegd. Via
 dit netwerk kunnen de diverse diensten worden aangeboden zoals levering
 van het kabeltelevisiepakket, maar ook breedband-internetverbindingen; ---
 Riolering: Er is sprake van een gescheiden rioleringsstelsel op -----
 bedrijventerrein Kie inhoudende dat er een hemelwaterriool, een -----
 droogweerriool en een regenwaterriool aanwezig is. De aansluiting wordt --
 verzorgd door de gemeente Franekeradeel, waarvoor de koper kosten in --
 rekening zullen worden gebracht.-----

4. vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of -----
 ingebruikneming belemmeren op een wijze die niet in redelijkheid voor ----
 rekening van de koper behoort te komen, waaronder niet vallen bouw in ---
 afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de draagkracht
 van de bodem;-----
5. dat de gemeente betreffende het verkochte niet bekend is dat er een -----
 (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing of een aanwijzingsbesluit of ----
 registerinschrijving is inzake: -----
 - a. beschermd monument in de zin van artikel 3 van de Monumentenwet, -
 - b. beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 35 van de -----
 Monumentenwet,-----
 - c. een ruilverkavelingsplan, -----
 - d. de Onteigeningswet, -----
 - e. en dat de gemeente geen gebruik zal maken van de bevoegdheden ---
 genoemd in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten,-----
6. voor het overige in de staat waarin het zich bevindt op het moment van ----
 levering danwel bij eerdere ingebruikneming met alle daaraan verbonden --
 lusten en lasten, rechten en plichten, zichtbare en onzichtbare gebreken. ---
7. de gemeente voor het overige geen garantie of vrijwaring geeft, behoudens
 die voor uitwinning.-----

Artikel 2.3.-----

Milieukundig onderzoek -----

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid -----
 gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het gekochte ----
 wordt vanwege en voor rekening van de gemeente een verkennend -----
 onderzoek verricht naar de kwaliteit van de grond en het grondwater dat ---
 voldoet aan de eisen van de Bouwverordening van de gemeente -----
 Franekeradeel. -----
 De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin -
 de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen --
 reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate ---
 stoffen bevinden, die naar huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor ---
 normaal gebruik als bedrijfsterrein. Koper ontvangt een exemplaar van dit -
 rapport. -----
 De gemeente verklaart dat er geen reden is om aan te nemen dat -----
 dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden zodanig dat ---
 normaal gebruik als bedrijfsterrein niet redelijk is te achten. -----

Wanneer de resultaten van het onderzoek zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, dan zal met de koper terzake overleg worden -- gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen. -- Door ondertekening van de akte van levering verklaart koper dat hij ----- genoegzaam kennis heeft genomen van het onderzoek en de wijze waarop dat heeft plaats gevonden en is gerapporteerd en dat hij geen nader ----- onderzoek heeft verlangd. -----

- b. Indien voor de datum van de levering, of indien dat eerder is voor de datum van feitelijke ingebruikneming, van het gekochte er toch sprake is van de -- aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen van zodanige aard dat van de koper in redelijkheid -- niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat sanering plaats vindt, het ----- gekochte aanvaardt, heeft koper eenzijdig het recht de overeenkomst te --- ontbinden en het gekochte ter vrije beschikking van de gemeente te ----- stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. -----
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ---- ieder geval niet verstaan: -----
funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard -----
voorzover die niet gevaarlijk of onaanvaardbaar zijn als bedoeld onder a. --
Evenmin wordt daar onder verstaan stobben van bomen of struiken, noch -
de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende -----
omstandigheden. -----
- d. Indien en voor zover na de levering blijkt dat er verontreiniging in het ----- verkochte aanwezig is die niet is geconstateerd door middel van -----
bodemonderzoek, dan wel is geconstateerd, doch substantieel -----
omvangrijker is dan de wel geconstateerde verontreiniging en als gevolg ---
daarvan onvoorziene saneringswerkzaamheden dienen te worden -----
uitgevoerd, komen de aan die onvoorziene saneringswerkzaamheden ----
verbonden kosten geheel voor rekening van de koper. -----

Artikel 2.4. -----

Gebruik van het gekochte-----

- a. De koper is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan --- overeenkomstig het ter plaatse geldende bestemmingsplan en -----
overeenkomstig de eisen van de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke ----
vergunningen (met name milieuvergunningen). -----
- b. Het is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders verboden de grond en/of de daarop aanwezige of op te richten opstal(len) te gebruiken of te doen gebruiken voor de uitoefening van de --- detailhandel. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan een -----
eventuele toestemming voorwaarden te verbinden. Weigering van deze ----
toestemming of het stellen van voorwaarden kan geen aanspraak geven op
enige schadeloosstelling in welke vorm of onder welke naam ook. -----
- c. Bij niet nakoming van de bepaling onder b. verbeurt de eigenaar van het ---
terrein aan de gemeente Franekeradeel een onmiddellijk opeisbare boete -
van € 5.000,- voor iedere dag dat in strijd met deze bepaling is of wordt ---
gehandeld. Handelen in strijd met een verleende toestemming of een -----
daaraan verbonden voorwaarde is gelijkgesteld met niet-naleven. -----

Artikel 2.5. -----

Bebouwingsplicht -----

- a. Koper is verplicht de grond te bebouwen voor de in de -----
verkoopovereenkomst aangegeven doeleinden al naar gelang de -----
bestemming van de grond. -----
- b. De koper dient uiterlijk binnen twee maanden na de eigendomsoverdracht -
een volledige aanvraag ter verkrijging van een bouwvergunning en andere
voor de bedrijfsvoering vereiste vergunningen of meldingen (met name de -
milieuvergunningen) bij de gemeente in te dienen. Het peil waarop de -----
opstallen zullen worden gebouwd wordt bepaald door de gemeente -----
Franekeradeel. -----
- c. Binnen drie maanden nadat de koper een bouwvergunning is verleend, ---
dient hij met de bouw te beginnen en deze in zodanige stelselmatige -----
voortgang voort te zetten dat deze binnen één jaar na de verlening van de
bouwvergunning is opgeleverd. Indien daar aanleiding toe bestaat -----
kan deze termijn op verzoek van de koper door de gemeente worden -----
verlengd. -----
- d. Zolang niet geheel is voldaan aan de in het vorige lid vermelde -----
verplichtingen, mag de koper het gekochte en/of de daarop gebouwde -----
opstallen niet vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, -----
verhuren, in erfpacht geven of zijn rechten en plichten uit deze -----
overeenkomst overdragen aan derden zonder schriftelijke toestemming ---
van burgemeester en -----
wethouders. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden -----
verbonden. Voor de vestiging van het recht van hypotheek is geen -----
toestemming vereist. -----
- e. Het bepaalde onder d. geldt niet bij executoriale verkoop door hypothecaire
schuldeiser(s) op grond van artikel 3:268 BW of in geval van verkoop op ---
grond van artikel 3:174 BW. -----
- f. Indien na verloop van de in lid c. genoemde termijn de bebouwing wel is ---
aangevangen maar nog geen 50% van de bebouwing gereed is, is de -----
koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van ---
de koopsom. -----
- g. Indien na verloop van de in lid c. genoemde termijn de bebouwing is -----
aangevangen en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen ---
burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van
de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop
van de verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet -
geschieden is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd -----
overeenkomstig het bepaalde in lid f. -----
- h. Bij niet-nakoming van (voltooing van) de bebouwing na verloop van twee --
jaar na de levering van het gekochte is de koper, nadat de gemeente van --
de niet-nakoming schriftelijk kennis heeft gedaan bij aangetekend -----
schrijven, verplicht tot terugoverdracht van het gekochte tegen de -----
oorspronkelijke koopprijs waarbij de kosten van de overdracht voor -----
rekening van de overdragende partij zijn. De gemeente kan tevens -----
schadevergoeding danwel alsnog nakoming vorderen. Burgemeester en ---
wethouders kunnen in bijzondere gevallen – ter hunne beoordeling- -----
verlenging van de termijn van twee jaar verlenen. -----

Artikel 2.6.**Terreininrichtingsplan**

De koper dient binnen zes maanden na de aanvang van de bouw een -----
terreininrichtingsplan voor het onbebouwde gedeelte van het gekochte perceel
ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen. -----

Het terreininrichtingsplan bevat in ieder geval een voldoende aantal -----
parkeerplaatsen voor vrachtverkeer en personenauto's voor bezoekers en -----
personeel van het bedrijf, alsmede voldoende ruimte voor de bevoorrading, ----
laden en lossen van goederen zodat parkeren op de openbare weg wordt -----
voorkomen. -----

Per bedrijf zullen maximaal twee in-/uitritten met de openbare weg zijn waarvan
de aanleg en het onderhoud voor wat het gedeelte tussen de openbare weg en
het gekochte betreft door en voor rekening van koper dient te geschieden. De --
aanleg en keuze van het materiaal voor dit gedeelte geschiedt overeenkomstig
de toestemming van burgemeester en wethouders. -----

De koper is verplicht om binnen drie maanden na het gereedkomen van de ----
bebouwing tot uitvoering van het terreininrichtingsplan over te gaan en dit -----
binnen een door de gemeente aan te geven redelijke termijn te realiseren. -----

Indien de koper een erfscheiding wenst tussen het door hem gekochte en -----
daaraan grenzende gemeentelijke eigendom, dient koper deze op zijn -----
eigendom en op zijn kosten aan te brengen en te onderhouden. De constructie
en de vorm van de afrastering moet door Burgemeester en wethouders worden
goedgekeurd. -----

Artikel 2.7. -----

Parkmanagement -----

De gemeente heeft een plan in uitvoering om voor het bedrijventerrein Kie een
vorm van Parkmanagement tot stand te brengen waardoor het bedrijventerrein
qua uitstraling en voorzieningen van een hoog kwaliteitsniveau wordt en blijft, --
de toekomstwaarde van het terrein behouden blijft en de daar gevestigde -----
bedrijven door samenwerking schaalvoordelen kunnen verkrijgen in hun -----
bedrijfsvoering door bijv. gezamenlijke inkoop van energie en exploitatie van de
op het terrein geplande windmolens, gezamenlijke of individuele -----
afvalverwijdering en nader vast te stellen mogelijkheid tot het afnemen van ----
diensten. De gemeente wil dit realiseren via een met de zich vestigende -----
bedrijven op te richten Bedrijvenvereniging Bedrijfsterrein Kie. Koper verklaart -
dat hij dit plan ondersteunt en lid te worden en te blijven van de op te richten --
ondernemersvereniging. -----

Artikel 2.8. -----

Lasten en belastingen, overgang baten, risico en onderhoud -----

- a. Alle kosten en belastingen verbonden aan of voortvloeiend uit de -----
overeenkomst tot verkoop en koop alsmede van de (notariële) -----
leveringsakte van het verkochte, waaronder begrepen de kosten van de ---
kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper. -----
- b. Alle lasten en belastingen, die van het gekochte worden geheven, komen -
met ingang van 1 januari volgend op de datum van de levering van het ----
verkochte voor rekening van de koper. -----
- c. De baten alsmede het risico en onderhoud van het gekochte komen vanaf
het tijdstip van levering van het verkochte, danwel de feitelijke -----
ingebruikneming als die voor dat tijdstip is gelegen, ten gunste -----
respectievelijk ten laste van de koper. -----

Artikel 2.9. -----

Betaling van de koopsom -----

- a. Uiterlijk op de dag waarop de notariële van transport wordt verleden dient - volgens de factuur de volledige koopsom en de eventueel verschuldigde --- omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris ----- waarvoor de akte wordt gepasseerd. -----
- b. Indien de koopsom niet of niet geheel binnen de in het vorige lid van dit --- artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen is de - koper in verzuim en zal daarover overeenkomstig het bepaalde in artikel --- 6:83 BW zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, over de periode ---- vanaf die datum tot aan de datum van betaling der wettelijke rente als ---- bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn. -----
De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de ---- notariële akte voordat de koopsom en de eventueel daarover ----- verschuldigde omzetbelasting en andere verschuldigde kosten is voldaan. -

Artikel 2.10. -----**Tussentijdse beëindiging** -----

- a. Indien de koper vóór het passeren van de notariële akte van transport in --- staat van faillissement wordt verklaard, of surséance van betaling heeft ---- gekregen, alsmede wanneer er voor het hiervoor genoemde tijdstip ----- executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de gemeente --- bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij ----- aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding. -----
- b. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden indien de - koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe waarbij de koper een ----- redelijke termijn om alsnog na te komen wordt gesteld, zijn medewerking -- onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele - aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding. -----
- c. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd --- voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolgde de ----- overeenkomst te boven gaan. -----

Artikel 2.11. -----**Overdracht en aanvaarding** -----

- a. De juridische levering zal binnen drie maanden na het tot stand komen van het verkoopbesluit plaats vinden. -----
De keuze van de notaris, ten overstaan van wie de notariële transportakte - zal worden verleden, is aan de koper. Indien door de koper bij de ----- koopovereenkomst geen keuze wordt gemaakt, wordt de notaris door de -- gemeente aangewezen. -----
- b. De koper kan het gekochte in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de koopprijs alsmede eventuele rente en omzetbelasting c.q. ----- overdrachtsbelasting volledig is betaald en de notariële akte is verleden-----
- c. De koper kan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de ----- gemeente, in afwijking van het hiervoor onder b. bepaalde het gekochte ---- eerder in gebruik nemen. Hierbij kan de gemeente voorwaarden stellen --- inzake de betaling van de koopsom alsmede eventuele rente, ----- omzetbelasting c.q. overdrachtsbelasting.-----
Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de ---- eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.-----

- d. Latere juridische levering als onder a gesteld kan door de gemeente -----
worden toegestaan als dat nodig is in verband met het te plegen -----
bodemonderzoek. -----

Artikel 2.12. -----

Hoofdelijkheid -----

Indien in de overeenkomst met betrekking tot het gekochte meer dan één -----
natuurlijk- of rechtspersoon als koper wordt genoemd, zijn deze -----
(rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de -----
verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien. -----

Artikel 2.13. -----

Boetebepaling -----

- a. Bij niet nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de -----
koopovereenkomst verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop --
van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente voor iedere
overtreding een boete van € 250,-per dag dat een overigens herstelbare --
toerekenbare tekortkoming voortduurt tot een maximum van 10% van de ---
koopsom danwel een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de -----
koopsom, voorzover elders in deze voorwaarden geen afwijkende regeling
daarvoor is opgenomen. -----
- b. Naast het gestelde in het vorige lid van dit artikel behouden de gemeente --
en de koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit de -----
koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te -----
vorderen met schadevergoeding. -----

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT ----- MOETEN WORDEN VERKLAARD -----

Artikel 3.1-----

Kabels en leidingen-----

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende -----
tekening aangegeven gedeelte van het gekochte en ten behoeve van de in
de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een -----
opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te -----
houden, te inspecteren, te repareren en te vernieuwen, zonder dat -----
daarvoor aan koper een vergoeding is verschuldigd. Koper is verplicht -----
deze voorzieningen in stand te houden. -----
- b. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat -----
gedeelte van het gekochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, ---
noch een gesloten wegdek wordt aangebracht, ontgroningen worden -----
verricht of bomen, danwel diepwortelende beplantingen, worden -----
aangebracht, of aan derden toestemming tot zulk handelen wordt verleend.

Artikel 3.2-----

Kwalitatieve verplichting-----

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven als kwalitatieve -----
verplichting rusten op het gekochte en zullen van rechtswege overgaan op -----
degene(n) die het gekochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij -
tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de ----
rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het gekochte zal/ zullen verkrijgen.

Artikel 3.3-----

Kettingbedingen-----

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich
aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de (uitgifte) overeenkomst -----

aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van ---
het gekochte, alsmede bij de verlening daarvan een zakelijk recht, aan de -
nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband -----
daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of vestiging -
van een zakelijk recht woordelijk op te nemen, dit op verbeurte van een ---
direct opeisbare boete van € 5.000,-- ten behoeve van de gemeente met --
de bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en / of eventueel meer ----
gelden schade te vorderen. -----

- b. op gelijke wijze als hierboven onder lid a. bepaald, verbindt koper jegens --
de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe --
eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze het bepaalde in de in lid a. ---
bedoelde artikelen, als in de lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen -
verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers /
zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens
en ten behoeve van de gemeente het beding aan." -----

VERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist,
aangezien de splitsing betrekking heeft op bedrijfs- en opslagruimten en niet op
ruimte(n) die onder de Huisvestingswet vallen. -----

BENOEMING

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te
hebben vastgesteld, bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van
voormelde vereniging van eigenaars te benoemen. -----

VOLMACHT

De voormelde volmacht is verstrekt bij één onderhandse akte, die aan deze ---
akte wordt gehecht. -----

SLOTVERKLARINGEN

De verschenen persoon verklaarde dat zij tijdig tevoren de gelegenheid heeft --
gekregen om van de inhoud van deze akte kennis te nemen.-----

Tenslotte verklaarde de verschenen persoon dat zij zo nodig door mij, notaris, -
is gewezen op de gevolgen die voor haar uit de inhoud van deze akte -----
voortvloeien. -----

SLOT

Deze akte is verleden te Leeuwarden op de datum in het hoofd van deze akte -
vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. -----

De inhoud van de akte is aan haar zakelijk opgegeven en toegelicht. De -----
verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen -
prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de
inhoud in te stemmen.-----

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen ----
persoon en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur.-----
Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,

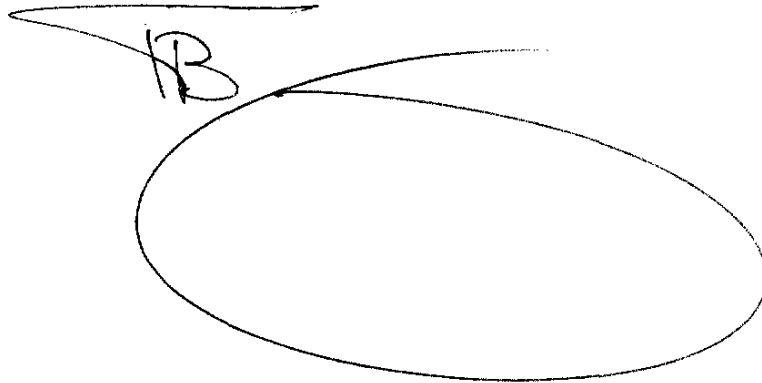
(w.g.) mr. T.A.S. Brouns

Ondergetekende, mr. Tom Antonius Sophie Brouns, notaris gevestigd te
Tytsjerksteradiel met als vestigingsplaats Gytsjerk, verklaart dat de krachtens
artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige
splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

Aantekeningen:

(w.g.) mr. T.A.S. Brouns

Ondergetekende, mr. Tom Antonius Sophie Brouns, notaris gevestigd te Tytsjerksteradiel met als vestigingsplaats Gytsjerk, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature, appearing to be 'TASB', is written in dark ink. Below the signature is a large, hand-drawn oval, likely a notary seal or stamp, which is currently blank.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-05-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52329 nummer 10. Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20070529000038.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.