

Ondersplitsing

Op veertien juni tweeduizend zes, is voor mij, mr. Miriam Karin Anneke Of-fringa, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verschenen:

mevrouw Cornelia Maria Philomena Poppelaars, met kantooradres Weena 666, 3012 CN Rotterdam, geboren te Breda op tweeëntwintig oktober negen-tienhonderd éénenzeventig,

handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Stichting Bewaarder Holland Immo Group Insinger de Beaufort VI, een stichting, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder dossiernum-mer 17159508,

hierna te noemen: de "**Stichting Bewaarder**".

INLEIDING

De verschenen persoon verklaarde het volgende:

(i) **Het registergoed**

De Stichting Bewaarder is juridisch eigenaar van het navolgende ap-partementsrecht:

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Roermond, sec-tie D, complexaanduiding 5399-A, appartementsindex 5, omvattende:

- a. het zeventig/negenduizend zevenhonderddrieënzestigste (70/9.763^e) onverdeeld aandeel in het perceel grond met opstal-len, gelegen nabij de Roersingel, Molenstraat, en Neerstraat te Roermond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie D:
 - nummer 4035, groot één are en negenenzestig centiare;
 - nummer 5336, groot één are en drieënzeventig centiare;
 - nummer 5366, groot drieënvijftig centiare;
 - nummer 5371, groot één are en zevenentwintig centiare;
 - nummer 5372, groot tien are en éénendertig centiare;
 - nummer 5381, groot vijf are en achtenzeventig centiare;
 - nummer 5382, groot vier are en tien centiare;
 - nummer 5390, groot twintig centiare;
 - nummer 5392, groot negenenzestig are en vierentwintig centiare;
 - nummer 5394, groot twee are en acht centiare,

voor welke percelen blijken een daartoe in de openbare registers gestelde aantekening een aantal besluiten van kracht zijn als bedoeld in artikel 55 van de Wet bodembescherming, hierna aan te duiden als het "**Gebouw**", welk Gebouw, in verband met een zich daarin bevindend historische opstal, is aangewezen als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988;

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van het winkel-/woonhuis op de begane grond, de eerste, tweede en (dak) derde verdieping, plaatselijk bekend als Neerstraat 46 en Molenweg 15 te Roermond;

hierna aan te duiden als "**Appartement 5**".

(ii) **Titel van aankomst. Economische eigendom**

De Stichting Bewaarder heeft Appartement 5 verkregen door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op drie december tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 15118, nummer 163 van een afschrift van een op twee december tweeduizend drie voor mr. G.H.H.J. Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verleden akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom.

- (iii) De overeenkomst en de levering welke krachtens de hiervoor onder (ii) omschreven aankomstitel plaats heeft gevonden, heeft uitdrukkelijk geen betrekking op de economische eigendom van het krachtens deze akte van ondersplitsing te vormen appartementsrecht met appartementsindex 36, casu quo die gedeelten van Appartement 5 die daarmee overeenstemmen, waarvan de economische eigendom is voorbehouden door 3W Vastgoed B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Maastricht en kantoorhoudend te 6217 KD Maastricht, Statensingel 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuid-Limburg onder dossiernummer 14624862.

- (iv) De Stichting Bewaarder heeft Appartement 5, met uitzondering van dat gedeelte van Appartement 5 zoals hiervoor onder (iii) vermeld, in economische zin overgedragen bij akte, op twee december tweeduizend drie verleden voor mr. G.H.H.J. Janssen MRE, notaris te Rotterdam, aan Holland Immo Group Insinger de Beaufort VI B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder dossiernummer 17042826, handelend als beherend vennoot van Holland Immo Group

Insinger de Beaufort VI C.V., een commanditaire vennootschap, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te 5657 EA Eindhoven, Luchthavenweg 55E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder dossiernummer 17159811.

- (v) Blijkens het als **bijlage 1** aan deze akte te hechten document heeft de hiervoor onder (iii) vermelde economisch eigenaar de Stichting Bewaarder verzocht om voor rekening en risico van 3W Vastgoed B.V. over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van Appartement 5 in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.
- (vi) Blijkens het als **bijlage 2** aan deze akte te hechten document heeft de hiervoor onder (iv) vermelde economisch eigenaar de Stichting Bewaarder verzocht om voor rekening en risico van 3W Vastgoed B.V. over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van Appartement 5 in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.
- (vii) **Hoofdsplitsing**
Appartement 5 is ontstaan door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op veertien november tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 13406, nummer 23, van een op dertien november tweeduizend twee voor mr. J.P.M. Hecke, notaris te Roermond, verleden akte van hoofdsplitsing, hierna aan te duiden als: de "**Akte**".
- (viii) Stichting Bewaarder wenst thans op verzoek van de economische eigenaren over te gaan tot ondersplitsing van Appartement 5.
- (ix) **Tekeningen**
 - a. De privé gedeelten van Appartement 5 zijn uitgelegd in een plan van alle bouwlagen, bestaande uit vijf (5) bladen - hierna aan te duiden als: de "**Tekening**" - welke als **bijlage 3** aan deze akte zal worden gehecht.
 - b. Op de Tekening zijn de gedeelten van het privé gedeelte van Appartement 5, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.
- (x) **Complexaanduiding**
De hoofdbewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn heeft blijkens een daartoe strekkende verklaring op de Tekening, op zeven juni tweeduizend zes voor Appartement 5 gehandhaafd de complexaanduiding: 5399-A en vervolgens een exemplaar van de Tekening in elektronische vorm in bewaring geno-

men onder depotnummer 20060607000002.

(xi) **Omschrijving appartementsrechten**

Appartement 5 zal omvatten twee (2) (onder)appartementsrechten, te weten:

1. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie D, complexaanduiding 5399-A, appartementsindex 35, omvattende:
 - a. het vierendertig/éénhonderdste (34/100^e) onverdeeld aandeel in Appartement 5; en
 - b. het recht op uitsluitend gebruik van de winkel op de begane grond, plaatselijk bekend te Roermond als Roersingelpassage 1A (volgens de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers plaatselijk bekend als Neerstraat 46).
2. het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie D, complexaanduiding 5399-A, appartementsindex 36, omvattende:
 - a. het zesenzestig/éénhonderdste (66/100^e) onverdeeld aandeel in Appartement 5; en
 - b. het recht op uitsluitend gebruik van de woning op de eerste, tweede en (dak) derde verdieping, met entree op de begane grond, plaatselijk bekend te Roermond als Molenweg 15.

De verschenen persoon verklaarde bij deze over te gaan tot de hiervoor bedoelde ondersplitsing en de vaststelling van het volgende reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het voorlaatste door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 8002, nummer 1.

Met inachtneming van de wijzigingen en aanvullingen op dat modelreglement komt dat reglement thans voor de ondersplitsing integraal te luiden als volgt:

REGLEMENT VAN SPLITSING

A. DEFINITIES

Artikel 1

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. "**gebouw**": het (hoofd)appartementsrecht hetwelk in de onder-

splitsing is betrokken, derhalve Appartement 5, met de aan het betreffende (hoofd)-appartementenrecht verbonden rechten en verplichtingen en/of het tot het bedoelde

(hoofd)appartementenrecht behorende privé gedeelte;

- b. **"eigenaar"**: de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een appartementenrecht, als bedoeld in artikel 5:106, vierde lid, Burgerlijk Wetboek;
- c. **"gemeenschappelijke gedeelten"**: die gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. **"gemeenschappelijke zaken"**: alle zaken, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder c.;
- e. **"privé gedeelte"**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw met toebehoren dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- f. **"gebruiker"**: de gebruiker als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- g. **"vereniging"**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek;
- h. **"vergadering"**: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek;
- i. **"bestuur"**: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- j. **"vereniging I"**: de te Roermond gevestigde vereniging: "Vereniging van Eigenaars Roersingel te Roermond";
- k. **"vergadering I"**: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek, van vereniging I;
- l. **"bestuur I"**: het bestuur van vereniging I;
- m. **"reglement I"**: het reglement van splitsing van eigendom opgenomen, respectievelijk van toepassing verklaard in de Akte;
- n. **"huishoudelijk reglement I"**: het door vergadering I vast te stellen/vastgestelde huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 44 van reglement I.

Waar in deze akte meervoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan het meervoud van de eenheid zoals in de desbetreffende definitie bedoeld, te weten: twee of meer, dan wel alle.

B. AANDELEN, DIE DOOR DE (ONDER)SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT BIJDAGEN IN DE

SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN

Artikel 2

- 2.1 Ieder der eigenaars van een krachtens deze akte ontstaan onderappartementsrecht is gerechtigd in de gemeenschap van het betreffende ondergesplitste hoofdappartementsrecht voor het breukdeel zoals vermeld bij de omschrijving van het betreffende onderappartementsrecht, zoals dat hiervoor onder sub (xi) is vermeld.
- De breukdelen zijn berekend op basis van de vloeroppervlakte. Te dezer zake wordt verwezen naar de als **bijlage 4** aan deze akte te hechten berekening opgesteld namens 3W Vastgoed B.V. voornoemd.
- 2.2 De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten van de betreffende gemeenschap.
- 2.3 De eigenaars zijn, met uitzondering van het hierna in lid 5 bepaalde, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars van de betreffende gemeenschap zijn.
- 2.4 In geval van verdere ondersplitsing van een krachtens deze akte ontstaan onderappartementsrecht gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken onderappartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van betreffende ondersplitsing.
- 2.5 In afwijking van het bepaalde in lid 3 komen de kosten als hierna voor rekening van de eigenaars van de/het appartementsrecht(en) als aldaar vermeld:
- a. indien de herbouwwaarde van de privé gedeelten blijkens opgave van verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel bedoelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen hierna bedoeld in artikel 3, onder f in samenhang met artikel 8, leden 1 en 2, voor rekening van de betreffende eigenaars naar evenredigheid van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde;
 - b. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het dak met inbegrip van de dakbedekking en alle waterkerende voorzieningen en hemelwaterafvoeren - voorzover deze kosten krachtens reglement I voor rekening van de eigenaar van Appartement 5 komen - geheel voor rekening van de eigenaar van

het appartementsrecht met indexnummer 36 komen.

- c. voorzover ten gevolge van het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt een hogere verzekeringspremie verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen hierna bedoeld in artikel 3, onder f, in samenhang met artikel 8, leden 1 en 2, zal worden berekend dan voor andere privé gedeelten, komt die meerdere premie ten laste van de eigenaar van het desbetreffende privé gedeelte;
- d. alle overige kosten voorzover deze betrekking op een privé gedeelte hebben, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

- 3.1 Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder a, Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge dit reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voorzover die niet vallen onder a.;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6, derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht of gebruiker van een privé gedeelte voorzover de eigenaars of gebruikers daarvoor niet afzonderlijk worden

- aangeslagen;
- i. de financiële verplichtingen voor de eigenaar(s) van het gebouw, voortvloeiende uit reglement I, huishoudelijk reglement I en/of het lidmaatschap van vereniging I;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN

Artikel 4

- 4.1 Na afloop van elk boekjaar, hetwelk parallel loopt met het boekjaar van vereniging I, derhalve van één januari tot en met éénendertig december, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste boekjaar loopt van de eerste van de maand, volgend op de maand waarin de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op éénendertig december van het kalenderjaar daaropvolgend.
Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Onder de lasten worden eveneens begrepen de bijdragen aan het reservefonds als bedoeld in artikel 32, eerste lid.
- 4.2 Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden binnen één (1) maand daarna de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde en vijfde lid, vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5, tweede lid, bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
- 4.3 Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
- 4.4 Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
- 4.5 In geval van verdere ondersplitsing dient het boekjaar van de vereni-

ging van (onder-)ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

- 4.6 Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, kopieën verstrekken van de nota's waarop de omzetbelasting staat vermeld en/of periodiek gespecificeerde overzichten van de betreffende uitgaven verstrekken.

Artikel 5

- 5.1 Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4, eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de vergadering voorgelegd. De vergadering stelt de begroting vast.
- 5.2 Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.
- De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging bij vooruitbetaling te voldoen.
- 5.3 Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.
- Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6

- 6.1 Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vijftig euro (EUR 50,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
- Artikel 29 A. is ten aanzien van het vorenstaande in dit artikel 6 niet van toepassing.

- 6.2 Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4, vierde lid, heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die andere eigenaars als vermeld in artikel 2, eerste lid, en de noemer gelijk is aan de som van laatstbedoelde tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbandhoudende incassokosten, schaden en renten van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
- 6.3 Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

- 7.1 Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk verbonden voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
- 7.2 In geval van ondersplitsing van een krachtens deze akte ontstaan (onder)appartementsrecht zijn de eigenaars van de krachtens die ondersplitsing ontstane onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in die ondersplitsing betrokken (onder)appartementsrecht voortvloeien, voorzover dit reglement niet anders bepaalt.

E. VERZEKERINGEN

Artikel 8

- 8.1 Indien en voorzover niet reeds door of vanwege vereniging I is geschied, zal het bestuur het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraar(s). Wat betreft de opstalverzekering zal dit geschieden op uitgebreide verzekeringsvoorwaarden naar herbouwwaarde (inclusief sloop- en opruimkosten). Tevens zal het bestuur 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.
- 8.2 Het bedrag der verzekeringen wordt met inachtneming van het in lid 1 - en zonodig met inachtneming van het daaromtrent in reglement I - bepaalde door de vergadering vastgesteld. Of het bedrag der verzekeringen van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de her-

bouwwaarde zal periodiek gecontroleerd moeten worden door het bestuur in overleg met de verzekeraar(s).

- 8.3 Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging met de gezamenlijke eigenaars als de verzekerden.

Het bestuur is daartoe, voorzover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

- 8.4 De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste twee zinnen van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van drie promille van het bedrag, waarvoor het gebouw ingevolge lid 1 respectievelijk lid 2 is verzekerd te boven gaan, indien de vergadering en/of de vergadering I besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsnemen op een voor de financiering van dat herstel door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van op de rekening te storten gelden is artikel 32, derde tot en met vijfde lid, van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstvermeld artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudendheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

- 8.5 Het bestuur, respectievelijk bestuur I, dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid onder meer 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 ongehoudendheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel

5:136, vierde lid, Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (NLG 2.500,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

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

dan wel een clause van overeenkomstige strekking, respectievelijk een clause waarin de desbetreffende verzekeraar(s) de hoogte van bedoeld bedrag heeft/hebben aangepast en/of in euro's vermeld.

- 8.6 In geval door de vergadering, respectievelijk vergadering I, besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, tweede tot en met vierde lid, Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek en/of pand hebben.
- 8.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 8.8 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

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

Artikel 9

- 9.1 Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van Appartement 5 worden onder meer gerekend, voorzover aanwezig:
 - a. het dak met inbegrip van de dakbedekking en waterkerende voorzieningen, alsmede de goten met alle toebehoren;
 - b. de leidingen van riolering, gas, water, elektra en centrale antennesysteem, voorzover deze niet uitsluitend strekken ten behoeve van één privé gedeelte of reeds gemeenschappelijk zijn blijkens reglement I.
- 9.2 Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergade-

ring niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook niet indien deze zaken zich in een privé gedeelte bevinden. Indien het gedeelten of zaken betreft die blijkens de akte van hoofdsplitsing gemeenschappelijk zijn is bovendien toestemming vereist van vergadering I.

Artikel 10

- 10.1 Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering, dan wel vergadering I indien het zaken of gedeelten betreft die gemeenschappelijk zijn in de zin van de Akte.

Artikel 11

- 11.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
- Hij moet daarbij in acht nemen het reglement, het reglement I, het eventuele huishoudelijk reglement en het eventuele huishoudelijke reglement I, alsmede de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

- 12.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in/op de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het daarin/daarop plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 12.2 De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 12.3 De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.
- 12.4 De vergadering en de vergadering I tezamen kunnen tot de in het eerste en tweede lid bedoelde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

- 13.1 Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van zowel de vergadering als van de vergadering I is verboden.
- 13.2 De eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht met indexnummer 35 heeft het recht om reclame-aanduidingen te voeren en

vlaggen aan de buitengevel aan te brengen, mits hij daardoor aan de overige eigenaren en/of gebruikers geen schade of hinder toebrengt en met inachtneming van het bepaalde in reglement I. Bij gebruik van lichtreclame moet deze behoorlijk afgeschermd worden in de richting van de aangrenzende woning. De vereniging en vereniging I kunnen terzake van het aanbrengen van reclame-aanduidingen en vlaggen nadere regels vaststellen.

- 13.3 De vergadering en de vergadering I kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden en kan een reeds verleende toestemming intrekken.
- 13.4 Iedere eigenaar en iedere gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.
- 13.5 Een eigenaar/gebruiker van een afzonderlijke gebruikseenheid heeft het recht om conform de toestand zoals bij de bouw aangebrachte technische installaties die uitsluitend strekken ten dienste van dat privé gedeelte met bijbehorende leidingen en werken te hebben en in stand te houden.

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

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

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 17

- 17.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte mits aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder wordt toegebracht.
- 17.2 Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
- 17.3 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
- 17.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:
- voor het appartementsrecht met indexnummer 35: winkel;
 - voor het appartementsrecht met indexnummer 36: woning;
- met dien verstande evenwel dat de opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen niet is geoorloofd.
- Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering en de vergadering I. De vergadering en de vergadering I kunnen bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.
- In geval van een gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van toepassing.
- 17.5 De vloerbedekking van de privé gedeelten met bestemming woning dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het, in andere dan sanitaire ruimten of bergingen, niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
- 17.6 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering en de vergadering I geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering de vergadering I kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
- 17.7 Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
- De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.
- 17.8 In geval van ondersplitsing van en krachtens de onderhavige akte ont-

staan appartementsrecht wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij die ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij die betreffende ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement en reglement I.

Artikel 18

- 18.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaar(s) in acht te nemen.

Tot dat onderhoud behoort met name: het schilder-, voeg- en tegelwerk, graffiti bestrijding, onderhoud van de afwerkklagen van vloeren en muren dienende tot afscheiding van privé gedeelten, van deuren en ramen met kozijnen ook die welke zich in de buitengevels bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijke en het privé gedeelte (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen.

- 18.2 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

- 18.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur of bestuur I noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging dan wel vereniging I vergoed.

- 18.4 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoeve de handeling wordt verricht.

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

- 18.6 Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en/of gebruiker, voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.

Voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur dan wel bestuur I zorg voor de reparatie.

Artikel 19

- 19.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering of de vergadering I zijn aangebracht, te gedogen.
- 19.2 Iedere eigenaar en gebruiker moet de hoofdaansluitingen van gas, water, elektriciteit en telefoon met bijbehorende meters en installaties alsmede andere ten behoeve van het overige de appartementsrechten aangebrachte of aan te brengen voorzieningen gedogen.
- 19.3 Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.

Artikel 20

- 20.1 Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het eventuele huishoudelijk reglement en/of huishoudelijk reglement I kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.

Artikel 21

- 21.1 Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
- 21.2 Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor rekening van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 21.3 Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 21.4 Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoelde privé gedeelte.

Artikel 22

- 22.1 Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de

gebruikers van toepassing.

Artikel 23

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

H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 24

- 24.1 Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt 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, het reglement I en/of het eventuele huishoudelijk reglement en het eventuele huishoudelijk reglement I, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wordt gegeven.

- 24.2 Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen.

- 24.3 Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120, derde lid, Burgerlijk Wetboek heeft de in het eerste lid bedoelde verklaring ook betrekking 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.

- 24.4 Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement en/of het eventuele huishoudelijk reglement alsmede het reglement I en het eventuele huishoudelijk reglement I, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

- 24.5 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een

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

- 24.6 Een eigenaar is niet bevoegd tot het vestigen van een recht van opstal of erfpacht op zijn privé gedeelte, zolang reglement I niet zodanig is aangepast dat daaruit blijkt dat deze bevoegdheid wel bestaat.

Artikel 25

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

Artikel 26

- 26.1 De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
- 26.2 De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hier uit verwijderd worden en hem kan het (mede)gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
- 26.3 Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
- In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 27

- 27.1 Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. de bepalingen van het reglement, het reglement I of het eventuele huishoudelijk reglement en het eventuele huishoudelijk reglement I of de bepalingen bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt; of
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers; of
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; of
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging en/of de vereniging I niet nakomt,
- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
- 27.2 Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt, alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
- 27.3 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 ten minste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 27.4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
- 27.5 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.
- 27.6 Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer

mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

- 27.7 Indien een eigenaar zijn privé gedeelte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de desbetreffende 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.
- 27.8 Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

- 28.1 Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
- 28.2 Voor de ter zake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk.
- 28.3 Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 38, zevende lid en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38, vijfde en zesde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
- 28.4 Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
- 28.5 Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
- 28.6 Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde

en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

28.7 Indien de vereniging ter zake van de vervreemding een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.

28.8 De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OVERTREDINGEN

Artikel 29A

29A.1 Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van dit reglement, het reglement I, het eventuele huishoudelijk reglement of het eventuele huishoudelijk reglement I, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

29A.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste vijfduizend euro (EUR 5.000,00) 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.

29A.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten zullen de verbeurde boeten aan bedoeld reservefonds worden toegevoegd.

29A.4 Indien het bedrag van de boete niet vrijwillig wordt voldaan is artikel 6, eerste lid, met uitzondering van de laatste zin, van overeenkomstige toepassing.

29A.5 Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. ONDERSPLITSING

Artikel 29B

29B.1 Verdere ondersplitsing van een krachtens deze akte ontstaan appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen.

M. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

(i) Algemene Bepalingen

Artikel 30

30.1 Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek.

- 30.2 De naam van de vereniging van eigenaars van Appartement 5 luidt: "Vereniging van Eigenaars "Neerstraat 46/Molenweg 15 te Roermond"; zij is gevestigd te Roermond.
- 30.3 De hiervoor omschreven verenigingen hebben ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars van het desbetreffende hoofd-appartementsrecht.

Artikel 31

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

Artikel 32

- 32.1 De vereniging houdt een reservefonds in stand, ter bestrijding van de kosten voor onderhoud en vernieuwing van gemeenschappelijke zaken. Maandelijks zal minstens een bedrag aan dit fonds worden toegevoegd ter grootte van één procent (1 %) van de maandelijkse bijdragen. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van artikel 38, vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid. Een besluit als hiervoor bedoeld kan niet eerder worden genomen dan één jaar nadat de vereniging van rechtswege is ontstaan.
- 32.2 De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
- 32.3 Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door het bestuur, tezamen met de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter van de vergadering, en na verkregen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
- 32.4 De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd achtentachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in samenhang met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.
- 32.5 De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

(ii) Vergadering van eigenaars

Artikel 33

- 33.1 De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Roermond of op een nader door het bestuur vast te stellen plaats.
- 33.2 Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar zal een

vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4, eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.

- 33.3 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede telkens voorafgaand aan een vergadering van vergadering I.
- 33.4 Iedere eigenaar is bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
- 33.5 Door de vergadering worden al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, worden de voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
- 33.6 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid treedt de plaatsvervangend voorzitter in zijn plaats. Is ook de plaatsvervangend voorzitter afwezig dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 33.7 Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in een persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
- 33.8 De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van ten minste acht dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats, de datum en het tijdstip van de vergadering.
- 33.9 De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

- 34.1 Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123, derde lid, Burgerlijk Wetboek.
- 34.2 Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt voor de vergadering: twee (2) stemmen waarbij aan ieder appartementsrecht één (1) stem toekomt.
- 34.3 In geval van verdere ondersplitsing zullen de ondereigenaars van het

desbetreffende in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voor het bijwonen van de vergadering, het woord daarin voeren en het stemrecht uitoefenen, worden vertegenwoordigd door de vereniging van ondereigenaars - op de wijze als in artikel 5:126, lid 2, Burgerlijk Wetboek is bepaald - dan wel door een door de betreffende vergadering van ondereigenaars aan te wijzen lid van het bestuur van de vereniging van ondereigenaars.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrechten worden in de vergadering uitgebracht in de verhouding waarin de stemmen in de ondervereniging worden uitgebracht. Het bestuur van de ondervereniging oefent het stemrecht van het betrokken appartementsrecht in de vergadering uit.

Artikel 35

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

Artikel 36

- 36.1 Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34, derde lid en artikel 35, eerste lid.
- 36.2 Het stemrecht in vereniging I wordt uitgeoefend door het bestuur. Dit stemrecht zal worden uitgeoefend overeenkomstig het voorafgaand aan de vergadering I over hetzelfde onderwerp door de vergadering genomen besluit.

Artikel 37

- 37.1 Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
- 37.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee (2) 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 (1) 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.

- 37.3 Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
- 37.4 Met een besluit van de vergadering staat gelijk een, mits met voorkennis van het bestuur, gedaan voorstel, waarmede alle eigenaars, respectievelijk de in lid 1, onder b. van artikel 38 bedoelde eigenaars, schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
- 37.5 In een vergadering, waarin minder dan één/vierde gedeelte van het in artikel 34, tweede lid, bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5, eerste lid, en artikel 33, tweede lid, op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voorzover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd en ten aanzien waarvan de eigenaars bij de uitnodiging voor de vergadering nader zijn geïnformeerd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

- 38.1 a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet bij of krachtens dit reglement aan het bestuur toekomt.
- b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2, lid 5, voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen

over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn. Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.

- 38.2 De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
- 38.3 De Vergadering I beslist over de kleur van het buitenverfwerk, de vergadering beslist over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijk gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
- 38.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering en het bestuur, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
- 38.5 Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 38.6 In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering

kan worden uitgebracht.

- 38.7 Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
- 38.8 Het in het vijfde en het zesde lid in samenhang met het zevende lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
- 38.9 Op besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 5:131, vierde lid, Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.
- 38.10 De vergadering kan besluiten tot wijziging van onderhavige akte van splitsing, mits deze wijziging is voorgesteld met medewerking van het bestuur, bij een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^e) van het totaal aantal stemmen die door de appartementseigenaars gezamenlijk kunnen worden uitgebracht.

Artikel 39

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

Artikel 40

- 40.1 Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 40.2 Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

(iii) Bestuur van de vereniging

Artikel 41

- 41.1 Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één (1) hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één (1) persoon verenigd worden.

41.2 Bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

41.3 Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, onderhoud en vernieuwingen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.

De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

41.4 Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en 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. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/vijfde gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

41.5 Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag, te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan één/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

41.6 Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn

verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het (e-mail)adres en het (fax-) telefoonnummer van het bestuur.

- 41.7 Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
- 41.8 Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.

Artikel 42

- 42.1 Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na mededeling als bedoeld in de artikelen 5:122, tweede lid, en 5:123, vierde lid, Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24, eerste lid, wordt het register door het bestuur bijgewerkt. Het bestuur is bevoegd bestuur I en de vergadering I inzage in bedoeld register te verlenen en hen daarvan duplicaten te verstrekken.

Artikel 43

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

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 44

- 44.1 De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken; de regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van de privé gedeelten;
 - c. het gebruik van de privé gedeelten;
 - d. de orde van de vergadering;
 - e. de instructie aan het bestuur;
 - f. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voorzover dit niet reeds in het onderhavige reglement of reglement I is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het onderha-

vige reglement, reglement I of huishoudelijk reglement I worden voor niet-geschreven gehouden.

- 44.2 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38, zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
- 44.3 Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

O. INDEX

Artikel 45

- 45.1 Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op basis tweeduizend is honderd (2000=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van een jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de het laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door bedoelde prijsindex dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de indices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

P. GESCHILLEN

Artikel 46

- 46.1 Indien de eigenaars niet tot een unaniem besluit als bedoeld in artikel

37, lid 1, kunnen komen en één der eigenaars merkt dit aan als een geschil, dan zal dit door de meest gereede eigenaar binnen een maand bij aangetekende brief of deurwaardersexploit aan de andere eigenaar worden kenbaar gemaakt.

46.2 Alsdan wordt binnen dertig dagen na ontvangst van de in lid 1 genoemde kennisgeving een geschillencommissie ingesteld bestaande uit ten hoogste drie leden. De geschillen worden beslecht bij wijze van bindend advies.

46.3 Twee leden van de geschillencommissie worden benoemd door de eigenaars en wel één door de eigenaar welke vóór het besluit bedoeld in artikel 37, lid 1, heeft gestemd respectievelijk de eigenaar die op de in artikel 37, lid 1, bedoelde vergadering aanwezig was en één door de eigenaar welke tegen dat besluit heeft gestemd respectievelijk de eigenaar die niet op de in artikel 37, lid 1, bedoelde vergadering aanwezig was, terwijl door de twee benoemden het derde lid van de commissie zal worden aangewezen.

Indien men over de benoeming van de leden van de geschillencommissie geen overeenstemming kan bereiken zal de aanwijzing geschieden door de kantonrechter binnen het arrondissement waar Appartement 5 is gelegen. Het derde lid is tevens voorzitter van de geschillencommissie. De besluiten in de commissie worden genomen met meerderheid van stemmen.

46.4 De uitspraak van de commissie staat gelijk met een besluit van de vergadering.

46.5 De aan de beslechting van het geschil verbonden kosten komen ten laste van de vereniging, tenzij de commissie van oordeel is dat die kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van een der eigenaars komen.

Artikel 47

Overneming van verplichtingen

47.1 Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende Appartement 5 wordt verwezen naar het bepaalde in:

- (i) voormelde hoofdsplitsing in appartementsrechten met deel 13406, nummer 23, en het bij die akte vastgestelde reglement van splitsing, waarin tevens woordelijk staat vermeld:

“SLOTVERKLARINGEN

1. *Recht van opstal*

Onder de opschortende voorwaarde van levering aan (een) derde(n), behoudt 3W bij deze een zakelijk recht van opstal voor, om boven het perceel kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie D, nummer 5392,

(meer speciaal de hellingbaan, die vanaf de zijde van de Roersingel toegang biedt aan de parkeergarage van appartementsrecht 2) vanaf een hoogte van ongeveer acht meter een overbouw met daaronder een dragende constructie te hebben en te houden, behorende tot- en feitelijk deel uitmakende van het pand Roersingel 6 te Roermond.

Ten gevolge van deze opschortende voorwaarde zal dit recht van opstal administratief worden betrokken in de onderhavige splitsing in appartementsrechten.

Indien en zodra het pand Roersingel 6 te Roermond door 3W aan (een) derde(n) geleverd wordt, zal voormeld zakelijk recht van opstal juridisch worden geëffectueerd ten behoeve van alsdan de eigenaar van het pand Roersingel 6. De eigenaar/eigenaren van de appartementsrechten 1 tot en met 6, danwel zij die middels een ondersplitsing daarin gerechtigd zijn, zullen zich in hun respectievelijke akten van verkrijging onvoorwaardelijk verplichten jegens 3W om voormeld recht van opstal alsdan te onttrekken aan de onderhavige splitsing. Deze verplichting zal middels kettingbeding worden opgelegd."

- (ii) een akte van levering op negenentwintig juli tweeduizend drie verleden voor mr. J.P.M. van Hecke, notaris te Roermond, waarin een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op dertig juli tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 15071, nummer 150, waarin woordelijk staat vermeld:

"VESTIGING OPSTALRECHT met erfdiensbaaheid

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst wordt door verkoper, mede als gevolmachtigde van de hiervoor genoemde mede-eigenaren (samen hierna ook aangeduid als: "de eigenaar") gevestigd en door koper (hierna ook aangeduid als: "opstaller") aanvaard:

het zelfstandig recht van opstal met een erfdiensbaaheid als bedoeld in Boek 5 Burgerlijk Wetboek.

Het recht van opstal, dat hierna wordt genoemd "het recht van opstal", houdt in:

de bevoegdheid van opstaller om op en boven een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Roermond, sectie D, nummer 5392, (meer speciaal de

hellingbaan, die vanaf de zijde van de Roerkade toegang biedt aan de parkeergarage van appartementsrecht 2) vanaf een hoogte van ongeveer vier (4) meter een overbouw met daaronder een dragende constructie in eigendom te hebben en te houden, behorende tot- en feitelijk deel uitmakende van het pand Roersingel 6 te Roermond.

Voorts wordt hierbij ten behoeve van het verkochte als heersend erf en ten laste van het aan verkoper in eigendom verblijvende perceel sectie D nummer 5392 gevestigd de erfdienstbaarheid houdende het recht voor de eigenaar, beperkt gerechtigde en gebruiker van het heersende erf tot het onderhouden van het heersende erf, waarbij de eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker van het dienende erf dient te dulden dat zich op het dienende erf personen, voertuigen en andere zaken bevinden welke zijn genodigd voor genoemd onderhoud. Van de erfdienstbaarheid mag slechts op de minst bezwarende wijze gebruik worden gemaakt, terwijl alle nodige werken en transporten ter uitvoering van de erfdienstbaarheden moeten worden uitgevoerd in overleg met de eigenaar van het dienend erf en/of rechtmatige gebruiker, op een wijze die zo weinig mogelijk last en hinder veroorzaakt.

De betreffende eigenaar van het heersend erf dient aan de eigenaar van en/of rechtmatige gebruiker van het dienend erf de schade te vergoeden, welke bij het uitvoeren van de werken aan het dienend erf of enig ander zich ter plaatse bevindend eigendom van een van beiden mocht worden toegebracht.

Bepalingen

Terzake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:

Duur

Artikel 1

Het recht van opstal gaat in op heden en is eeuwigdurend.

Vergoeding

Artikel 2

Opstaller is geen retributie aan de eigenaar verschuldigd, noch eenmalig, noch periodiek.

Belastingen

Artikel 3

1. *Alle zakelijke lasten, die over de opstallen en het gebruik ervan en/of met betrekking tot de grond worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf heden*

voor rekening van de opstaller.

2. *Wanneer de eigenaar belastingen of lasten als in het vorige lid bedoeld, mocht hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan eigenaar te vergoeden.*

Gebruik

Artikel 4

1. *Opstaller zal de grond en de opstallen uitsluitend gebruiken voor het in eigendom hebben en houden van voormelde overbouw.
De overbouw vanaf een hoogte van vier meter, te rekening vanaf maaiveldniveau, tot een hoogte van zeven meter en twintig centimeter dient de opstaller vrij te houden als loze ruimte.*
2. *Het is de opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van eigenaar:*
 - *andere (bouw)werken op te richten dan de huidige opstallen;*
 - *de opstallen hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen, waaronder begrepen slopen;*
 - *de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan het naar het oordeel van de eigenaar, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en milieu te duchten is.*
3. *Eigenaar kan voorwaarden verbinden aan de in lid 2 bedoelde toestemming.*
4. *Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of vergunningen in verband met de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen dienen door en voor rekening en risico van opstaller te worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar zijn verkregen.*
5. *Opstaller vrijwaart eigenaar voor alle aanspraken voortvloeiende uit de realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen en is jegens de eigenaar gehouden tot vergoeding van schade die eigenaar als gevolg van realisering, de aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de opstallen lijdt.*

Overdracht, toedeling en verhuur

Artikel 5

1. *Het recht van opstal kan zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar:*
 - a. *worden overgedragen;*
 - b. *worden toegedeeld;*
 - c. *worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van opstal op een gedeelte van de zaak;*
 - d. *worden gesplitst, worden samengevoegd met een ander recht van opstal of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door opstaller verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.*
2. *Indien het recht van opstal door opstaller in een splitsing in appartementsrechten wordt betrokken, geldt dat overdracht en toedeling van die appartementsrechten zonder toestemming van eigenaar kunnen geschieden;*
3. *Opstaller is niet zonder de schriftelijke toestemming van eigenaar bevoegd op de grond geheel of ten dele het recht van onderopstal te vestigen.*
4. *Aan de in dit artikel 5 bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
5. *Van overgang of overdracht van (een gedeelte van) het recht van opstal moet opstaller binnen een maand na de dag van de overgang of overdracht daarvan aan het bestuur van de vereniging van eigenaars eigenaar Vereniging van Eigenaars Roersingel te Roermond", gevestigd te Roermond (postadres: Haffmansstraat 30, 6089 NJ Heibloem) schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de overgang of overdracht blijkt.*

Einde recht van opstal

Artikel 6

1.
 - a. *Opstaller is niet bevoegd het recht van opstal op te zeggen.*
 - b. *Eigenaar kan het recht van opstal slechts opzeggen indien opstaller in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen je-*

gens de eigenaar. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van opstal in de openbare registers staan ingeschreven.

2. Eigenaar en opstaller kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal.
3. Het recht van opstal eindigt door een beschikking van de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto artikel 5:104 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

geen Wegnemingsrecht

Artikel 17

Opstaller heeft noch tijdens de duur van het recht van opstal noch bij het einde daarvan de bevoegdheid de opstallen, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen, behoudens nadere overeenkomst met de eigenaar.

Vergoedingsrecht bij einde recht van opstal

Artikel 18

1. Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van den ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen.
2. Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen opstaller mocht hebben afgebroken, totdat hem hetgeen uit hoofde van het recht van opstal heeft te vorderen is voldaan.

geen aanspraken uit hoofde van geluid, trillingen en/of uitlaatgassen

Koper is er mee bekend dat onder voormelde overbouw een oprit/afrit is gesitueerd ten behoeve van de naastgelegen parkeergarage.

Koper of zijn rechtsopvolger zal verkoper nimmer kunnen aanspreken voor schade of overlast aan het verkochte of voormelde overbouw door geluid, trillingen en/of uitlaatgassen, welke zich bevinden binnen de door de overheid gestelde voorschriften en normen, ten gevolge van de aanwezigheid van voormelde oprit/afrit."

Volmacht

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon blijkt uit twee (2) notariële akten van volmacht welke op zeven oktober tweeduizend vier respectievelijk twee november tweeduizend vier voor mij, notaris te Rotterdam, zijn verleden en welke volmachten als **bijlage 5a en 5b** in kopie aan deze akte zullen worden gehecht.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Zij heeft daarna verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris ondertekend, om vijftienhonderd uur en zevenenveertig minuten.

w.g. de verschenen persoon en de notaris.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Door mij, mr. Miriam Karin Anneke Offringa, waarnemer van mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, heden de veertiende juni tweeduizend zes.

w.g. mr. M.K.A. Offringa

De ondergetekende, mr. Miriam Karin Anneke Offringa, waarnemer van mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verklaart ten tijde van het verlijden van de onderhavige akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist, dan wel onherroepelijk is geworden.

w.g. mr. M.K.A. Offringa

De ondergetekende, mr. Miriam Karin Anneke Offringa, waarnemer van mr. Gerardus Henricus Hubertus Johannes Janssen MRE, notaris te Rotterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20060607000002 inhoudelijk een volledig en juiste weer-

gave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 15-06-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 50011 nummer 147.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x008B11D225121495ABF69B6FB84050AEFA toebehoort aan Offringa Miriam Karin Anneke.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20060607000100.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

VOorgenomen Ondersplitsing van het Appartementsrecht 5
in de Appartementsrechten 35 en 36
zoals aangegeven op 5 bladen
GEMEENTE ROERMOND SECTIE D NRS 4035, 5336, 5366, 5371,
5372, 5381, 5382, 5390, 5392, 5394

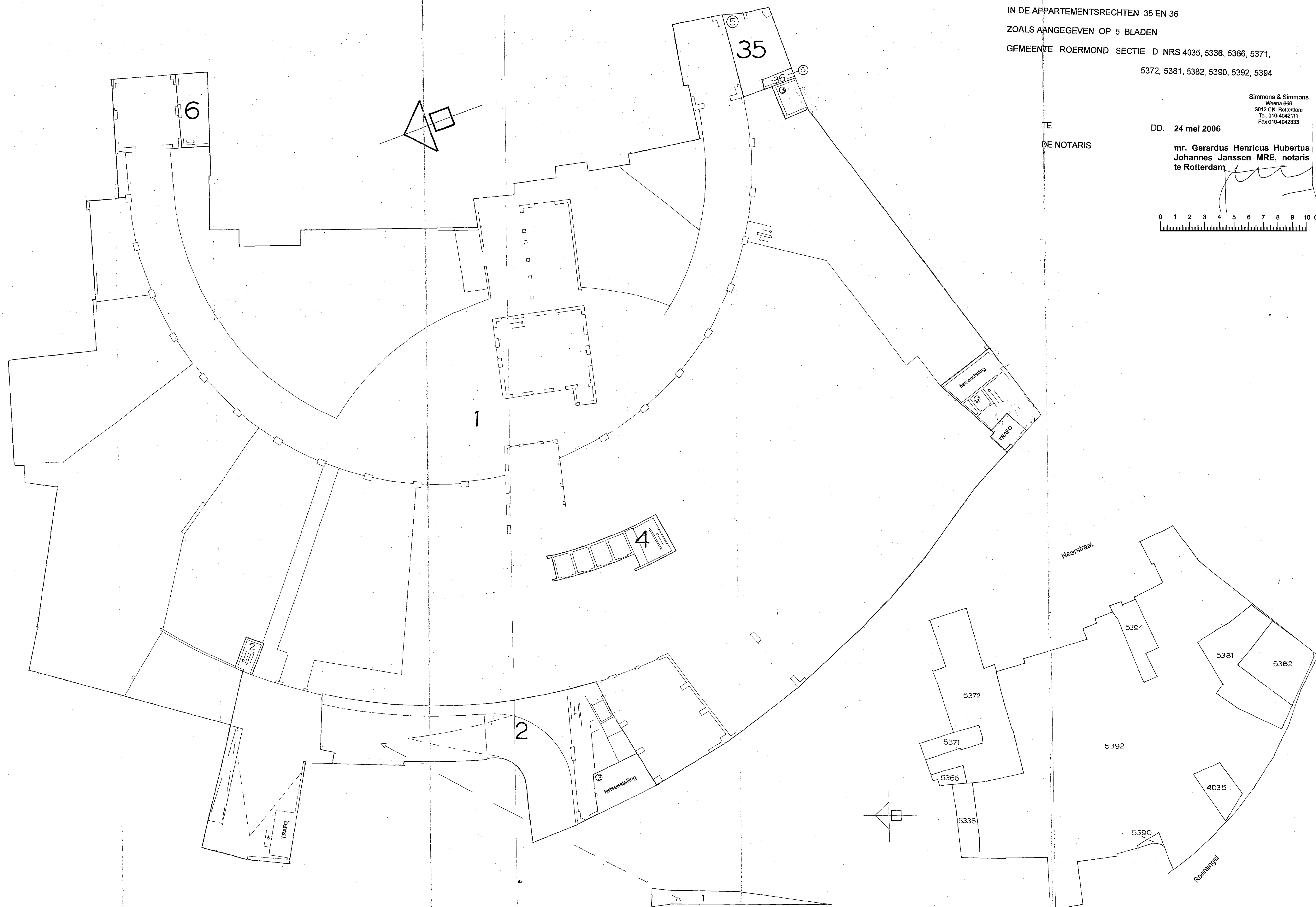
Simmons & Simmons
Wesna 609
3012 CN Rotterdam
Tel. 010-4042111
Fax 010-4042333

TE
DE NOTARIS

DD. 24 mei 2006

mr. Gerardus Henricus Hubertus
Johannes Janssen MRE, notaris
te Rotterdam

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM



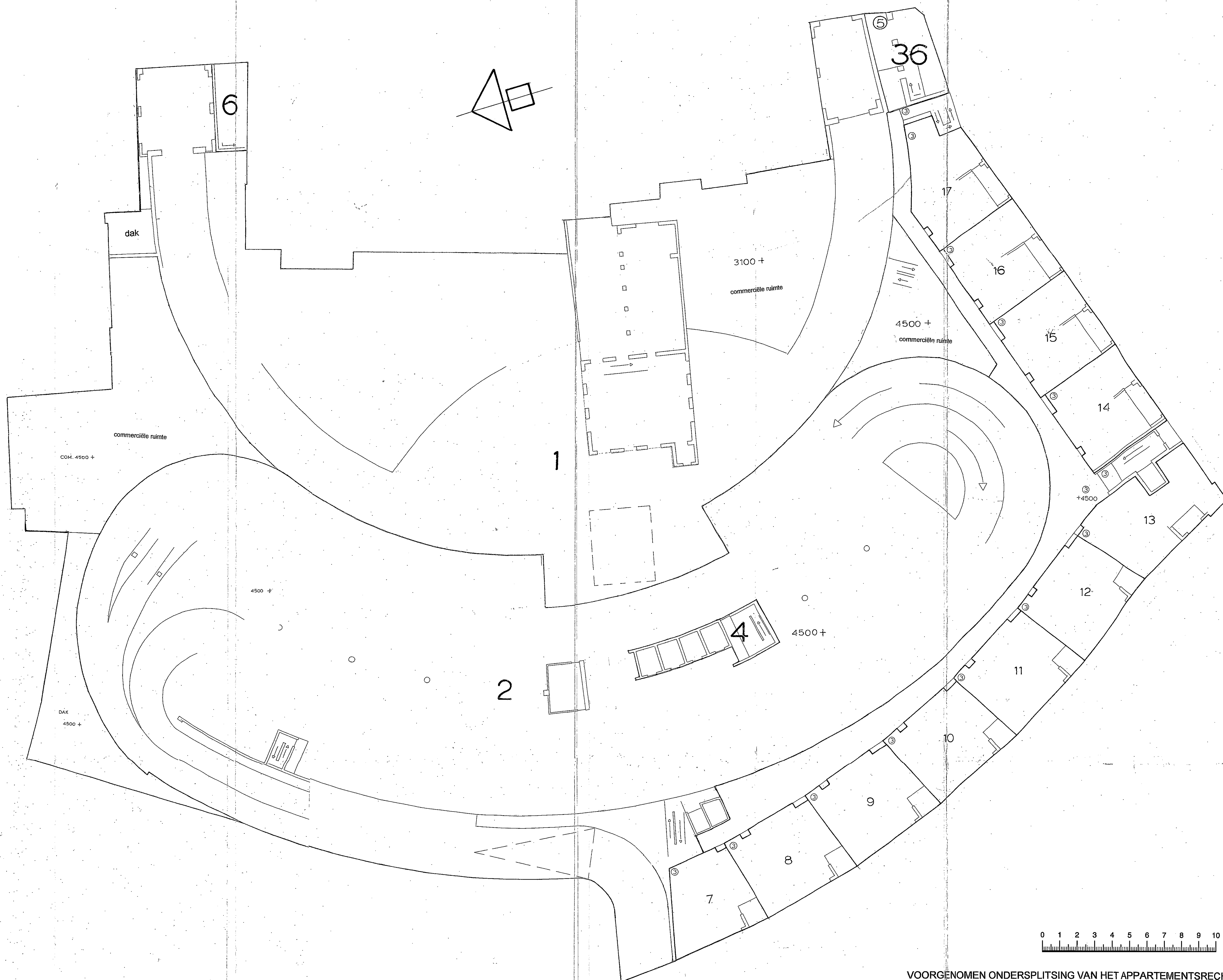
BEGANE GROND SCHAAAL 1:200

ruimte onder hellingsbaan

doorsnede 1:200

SITUATIESCHETS SCHAAAL 1:500

BLAD 1



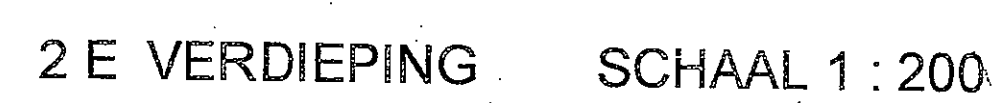
1 E VERDIEPING SCHAAAL 1 : 200

VOORGENOMEN ONDERSPLITSING VAN HET APPARTEMENTSRECHT 5
IN DE APPARTEMENTSRECHTEN 35 EN 36
ZOALS AANGEGEVEN OP 5 BLADEN
GEMEENTE ROERMOND SECTIE D NRS 4035, 5336, 5366, 5371,
5372, 5381, 5382, 5390, 5392, 5394

TE
DE NOTARIS

DD. 24 mei 2006

Simmons & Simmons
Weena 585
3012 CN Rotterdam
Tel. 010-4042111
Fax 010-4042333
mr. Gerardus Henricus Hubertus
Johannes Janssen MRE, notaris
te Rotterdam



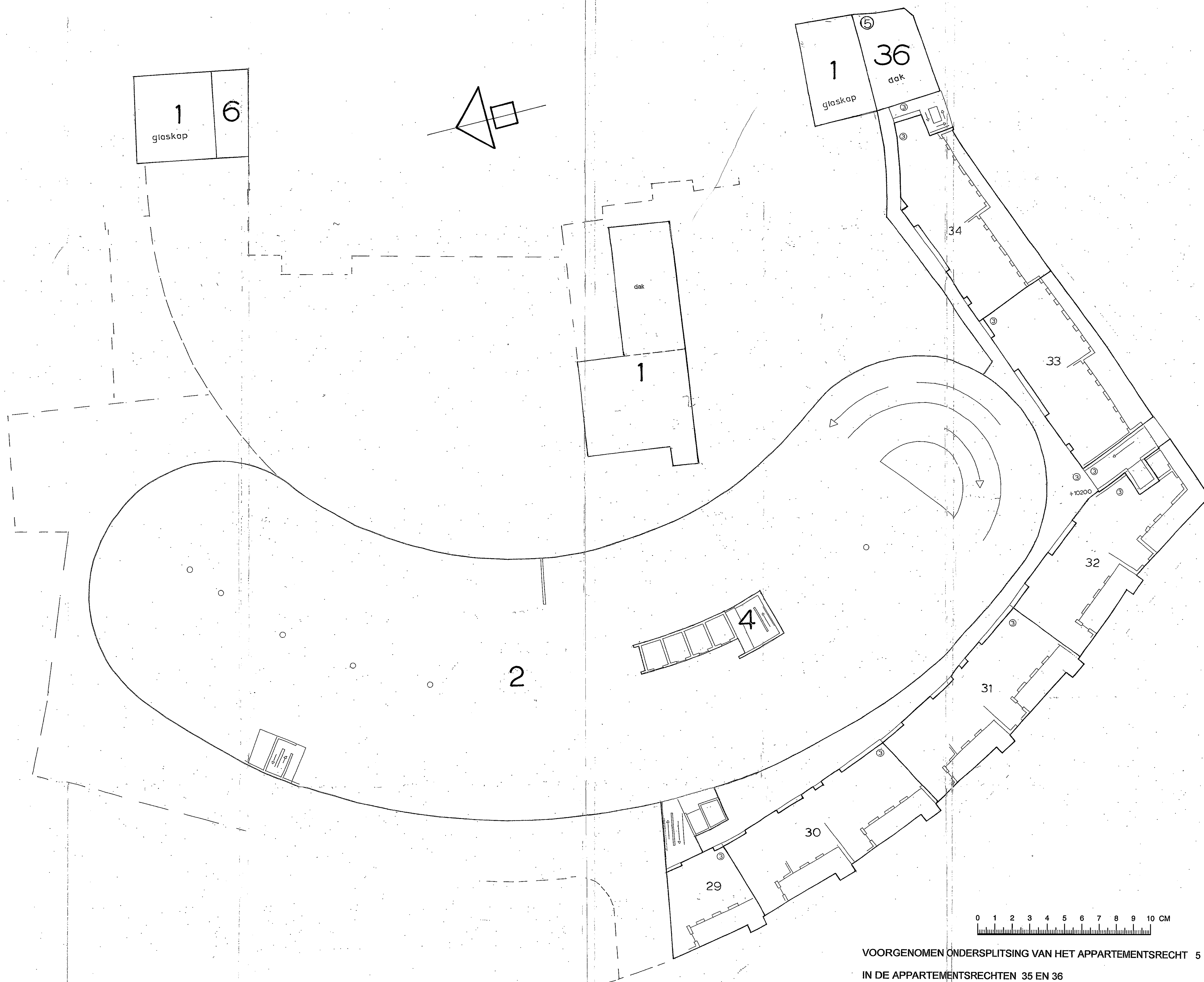
TE
DE NOTARIS

DD. 24 mei 2006

mr. Gerardus Henricus Hubertus
Johannes Janssen MRE, notaris
te Rotterdam

Simmons & Simmons
Weena 666
3012 CN Rotterdam
Tel. 010-4042111
Fax 010-4042333





3 E VERDIEPING SCHAAL 1 : 200

VOORGENOMEN ONDERSPLITSING VAN HET APPARTEMENTSRECHT 5
IN DE APPARTEMENTSRECHTEN 35 EN 36
ZOALS AANGEGEVEN OP 5 BLADEN
GEMEENTE ROERMOND SECTIE D NRS 4035, 5336, 5366, 5371,
5372, 5381, 5382, 5390, 5392, 5394

TE
DE NOTARIS

DD. 24 mei 2006

mr. Gerardus Henricus Hubertus
Johannes Janssen MRE, notaris
te Rotterdam

Simmons & Simmons
Weena 666
3012 CN Rotterdam
Tel. 010-4042111
Fax 010-4042333

BLAD 4



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de in de ~~splitting/wijziging~~ ~~splitting/ondersplitting/rectificatie~~ te betrekken/~~betrokken~~ rechten de complexaanduiding ~~is~~ blijft: Roermond D 5399 A.

dat deze tekening, na vaststelling van de complexaanduiding in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20060607000002

7 juni 2006
de Hoofdbewaarder,
mr. W. Louwman