

HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN*CasaNova te Rotterdam*

Op ** verscheen voor mij, mr. **, notaris te **: **

1. WPMC B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5653 LC) Eindhoven, Croy 7, huisletter Q, ingeschreven in handelsregister onder nummer 64925781, welke vennootschap handelt als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van **WH65 B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5653 LC) Eindhoven, Croy 7, huisletter Q, ingeschreven in handelsregister onder nummer 63216280, welke vennootschap hierbij handelt als vennoot voor rekening en risico van **VOF Wijnhaven 65**, een vennootschap onder firma, kantoorhoudende te (5653 LC) Eindhoven, Croy 7, huisletter Q, ingeschreven in handelsregister onder nummer 63296551;
2. WWIN B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5653 LC) Eindhoven, Croy 7, huisletter Q, ingeschreven in handelsregister onder nummer 62239864, welke vennootschap handelt als gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van **Stichting Bewaarder WH 65**, een stichting, gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5653 LC) Eindhoven, Croy 7, huisletter Q, ingeschreven in handelsregister onder nummer 63271087;
3. Beryllus Financieel Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1082 LZ) Amsterdam, Parnassusweg 815, UNStudio, 7e verdieping, ingeschreven in handelsregister onder nummer 14082643, welke vennootschap handelt:
 - a. als zelfstandig tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van: **Beryllus Wijnhaven 65 B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te (1082 LZ) Amsterdam, Parnassusweg 815, UNStudio, 7e verdieping, ingeschreven in handelsregister onder nummer 53270978, welke vennootschap hierbij handelt als vennoot voor rekening en risico van **VOF Wijnhaven 65**, een vennootschap onder firma, kantoorhoudende



te (5653 LC) Eindhoven, Croy 7, huisletter Q, ingeschreven in handelsregister onder nummer 63296551;

- b. als gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurder van **Stichting Bewaarder WH 65**, een stichting, gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5653 LC) Eindhoven, Croy 7, huisletter Q, ingeschreven in handelsregister onder nummer 63271087;

hierna te noemen: *Gerechtigde*.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

Pre-Ambule.

- de Gerechtigde is eigenaar van:
het perceel grond, gelegen te Rotterdam, plaatselijk bekend Wijnhaven 65A tot en met 65D, kadastraal bekend gemeente Rotterdam (4e afdeling), sectie AH, nummers:
 - 68, groot zestien are en vienzeventig centiare;
 - 561, groot zevenentwintig centiare;met het daarop te realiseren gebouw bestaande uit eenhonderd zestien (116) woningen met zevenennegentig (97) bergingen, circa negenhonderd zesendertig vierkante meter (936 m²) commerciële en/of bedrijfsruimten, een stallingsgarage met negentig (90) stallingsplaatsen, een daktuin, diverse algemene ruimten en verder toebehoren;
hierna tezamen te noemen: *Registergoed*;
- de Gerechtigde heeft het Registergoed verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen:
 - voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam (4e afdeling), sectie AH, nummer 68, op twintig juli tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4 deel 66531 nummer 127, van het afschrift van een akte van levering op zeventien juli daarvoor verleden voor een waarnemer van mr. M.J.A. Laenen, notaris te Amsterdam;
 - voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam (4e afdeling), sectie AH, nummer 561, op tweeëntwintig mei tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 70722 nummer 127, van het afschrift van een akte van koop, levering, vestiging erfdienstbaarheden, rangwisseling op negentien mei daarvoor voor mr. M.R.H. Krans, notaris te Rotterdam, verleden;
- het Registergoed is belast met:
 - voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam (4e afdeling), sectie AH, nummer 68 een hypotheek ten behoeve van NIBC



Bank N.V., gevestigd bij akte op zeventien juli tweeduizend vijftien voor een waarnemer van genoemde notaris Laenen verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twintig juli daarna in register Hypotheken 3 deel 68094 nummer 178, mede in verband met een akte van een akte van koop, levering, vestiging erfdienstbaarheden, rangwisseling op negentien mei tweeduizend zeventien voor genoemde notaris Krans verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op tweeëntwintig mei daarna in register Hypotheken 3 deel 71627 nummer 87;

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Rotterdam (4e afdeling), sectie AH, nummer 561 een hypotheek ten behoeve van NIBC Bank N.V., gevestigd bij akte (van hypotheek/bijverband) op negentien mei tweeduizend zeventien voor genoemde notaris Krans verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op tweeëntwintig mei daarna in register Hypotheken 3 deel 71627 nummer 86;
- terzake het Registergoed is blijkens de kadastrale registratie een besluit op grond van artikel 10 Wet geluidhinder ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4 deel 66361 nummer 182;
- ** - het Registergoed is belast met een opstalrecht voor de transformator ten behoeve van Stedin Netten B.V., gevestigd bij akte mede op heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4;
- ** - het Registergoed is belast met een opstalrecht voor de stadsverwarming ten behoeve van **, gevestigd bij akte mede op heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4;
- de Gerechtigde is voornemens is op het Registergoed een gebouw te stichten.

Splitsing in appartementsrechten.

De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van voormeld te stichten gebouw met aanhorigheden in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek.



De splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte te hechten tekening bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek bestaande uit drie (3) bladen, welke tekening door de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers op ** in bewaring is genomen onder depotnummer ** waarbij voor de in de splitsing betrokken percelen de complexaanduiding **-A is vastgesteld en op welke tekening de gedeelten van voormeld te stichten gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

Het te stichten gebouw zal omvatten drie (3) appartementsrechten die genummerd zijn 1, 2 en 3.

De Gerechtigde splitst bij deze voormeld te stichten gebouw zodanig, dat het de navolgende appartementsrechten zal omvatten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van eenhonderd zestien (116) woningen gelegen op de eerste tot en met vierde en zevende tot en met vijfendertigste verdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, met zevenennegentig (97) bergingen gelegen op de eerste tot en met vijfde verdieping, daktuin gelegen op de vijfde verdieping, algemene ruimten gelegen op de vijfde en zesde verdieping, fietsenberging gelegen op de begane grond, gevels, entree, trappenhuizen, liften, hallen, gangen, hydrofoor en diverse algemene ruimten, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend Wijnhaven 65A 01 tot en met 65B 35 te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam (4e afdeling), sectie AH, complexaanduiding **-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een stallingsgarage met negentig (90) stallingsplaatsen, gelegen op de eerste tot en met derde verdieping van het in de splitsing betrokken gebouw, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend Wijnhaven (ongenummerd) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam (4e afdeling), sectie AH, complexaanduiding **-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van circa negenhonderd zesendertig vierkante meter (936 m²) commerciële en/of bedrijfsruimten gelegen op de begane grond van het in de splitsing betrokken gebouw, met entrees en puien, een en ander met toebehoren, plaatselijk bekend Wijnhaven 65A en 65D te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam (4e afdeling), sectie AH, complexaanduiding **-A, appartementsindex 3.

Vaststelling reglement van splitsing.



De Gerechtigde gaat bij dezen over tot vaststelling van het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten 2006, opgenomen in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, en welk reglement, met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement, integraal komt te luiden als volgt:

Indeling reglement.

A. Definities en algemene bepalingen.

Artikelen 1 tot en met 7.

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.

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

Artikelen 9 en 10.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.

Artikelen 11 tot en met 14.

E. Verzekeringen.

Artikel 15.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

Artikelen 16 tot en met 24.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé Gedeelten.

Artikelen 25 tot en met 33.

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé Gedeelte.

Artikel 34.

I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé Gedeelte aan een Gebruiker.

Artikelen 35 tot en met 38.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé Gedeelte.

Artikel 39.

K. Overdracht van een appartementsrecht.

Artikel 40.



L. Overtredingen.

Artikel 41.

M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging.

(i) Algemene bepalingen.

Artikelen 42 tot en met 44.

(ii) De Vergadering.

Artikelen 45 tot en met 52.

(iii) Het Bestuur.

Artikelen 53 tot en met 56.

(iv) Raad van Commissarissen en commissies.

Artikelen 57 en 58.

N. Huishoudelijk Reglement.

Artikel 59.

O. Wijziging van de Akte.

Artikel 60.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de Vereniging.

Artikel 61.

Q. Geschillenbeslechting.

Artikel 62.

R. Slotbepaling.

Artikel 63.

Reglement.

A. Definities en algemene bepalingen.

Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

- *Akte*: de onderhavige akte van splitsing in appartementsrechten, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, van het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- *Beheerder*: een door de Vergadering benoemde (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het Bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- *Bestuur*: het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;



- *Boekjaar:*
het boekjaar van de Vereniging;
- *CBS:* het Centraal Bureau voor de Statistiek, gevestigd te 's-Gravenhage;
- *Eigenaar:*
de (gezamenlijk) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 5 Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een Privé Gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- *Gebouw:*
het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- *Gebruiker:*
degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het Privé Gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- *Gemeenschap:*
de in de splitsing in appartementsrechten betrokken goederen;
- *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;
- *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 Gemeenschappelijke Gedeelten;
- *Grond:* (het recht op) de grond die in de splitsing in appartementsrechten is betrokken;
- *Huishoudelijk Reglement:*
het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het Reglement;
- *Jaarrekening:*
de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- *Jaarverslag:*



- het verslag van het Bestuur over de gang van zaken in de Vereniging en het gevoerde beleid;
- *Onderappartementsrecht:*
 - een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- *Ondereigenaar:*
 - de Eigenaar van een Onderappartementsrecht;
- *Ondersplitsing:*
 - de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- *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;
- *Raad van Commissarissen:*
 - de Raad van Commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 Burgerlijk Wetboek;
- *Reglement:*
 - het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de Vereniging en de rechten en plichten van de Eigenaars;
- *Reglement van Ondersplitsing:*
 - het voor de Ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- *Reservefonds:*
 - het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- *Servicekosten:*
 - de schulden en kosten, deel uitmakende van de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 hierna, die op grond van het Besluit servicekosten (Staatsblad 2003, 170) kunnen worden aangemerkt als servicekosten als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 Burgerlijk Wetboek;
- *Vereniging:*
 - de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e en artikel 5:124 Burgerlijk Wetboek;
- *Vereniging van Ondereigenaars:*
 - de vereniging van eigenaars ontstaan bij de Ondersplitsing;
- *Vergadering:*



de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d en artikel 5:125 lid 1 Burgerlijk Wetboek;

- *Voorzitter:*

de voorzitter van de Vergadering.

Waar in het Reglement het meervoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder mede verstaan het meervoud van het gedefinieerde begrip.

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 lid 1 Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere Eigenaars en Gebruikers toebrengen.
Het is in geen geval toegestaan in een Privé Gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de wet, de goede zeden en/of de openbare orde, waaronder onder andere wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van een gokspel, prostitutie of het verkopen van verdovende middelen.
2. 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 aan 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 5:4 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 in appartementsrechten – 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 het (Huishoudelijk) Reglement of een 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 in appartementsrechten 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 voor een aandeel gerechtigd en wel voor een breukdeel, waarvan de noemer telkens tweeëntwintigduizend eenhonderd tweeënzestig (22.162) bedraagt en de teller voor de navolgende appartementsrechten de daarachter vermelde waarde heeft:



- het appartementsrecht met index 1, teller negentienduizend veertig (19.040);
- het appartementsrecht met index 2, teller tweeduizend eenhonderd zesentachtig (2.186);
- het appartementsrecht met index 3, teller negenhonderd zesendertig (936).

De breukdelen zijn vastgesteld aan de hand van de bruto vloeroppervlakten (BVO) van de Privé Gedeelten.

2. De Eigenaars zijn voor de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen en zijn, met uitzondering van het in lid 5 van dit artikel bepaalde, 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 in appartementsrechten 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. In afwijking van het in lid 2 van dit artikel bepaalde:
 - a. zijn de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, bedoeld in artikel 9 lid 1 onder f juncto artikel 15 leden 1 en 2, indien de herbouwwaarde van de Privé Gedeelten blijkt op gave van verzekeraar, danwel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen, voor rekening van de betreffende Eigenaars naar rato van de voor elk Privé Gedeelte verzekerde herbouwwaarde;
 - b. is, voor zover ten gevolge van het gebruik van een Privé Gedeelte een hogere verzekeringspremie verschuldigd is uit hoofde van de verzekeringen, bedoeld in artikel 9 lid 1 onder f juncto artikel 15 lid 1 en 2, dan voor andere Privé Gedeelten, die meerdere premie voor rekening van de Eigenaar van het desbetreffende Privé Gedeelte;



- c. zijn de schulden en kosten verbonden aan de PV-panelen, gelegen op het dak, voor rekening van de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 2 en komen de baten van genoemde PV-panelen toe aan de Eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 en 2.
- 6. Tenzij anders is bepaald geschiedt de omslag van de in lid 5 van dit artikel bedoelde schulden en kosten voor de desbetreffende groep(en) van Eigenaars overeenkomstig een breuk, waarvan de teller gelijk is aan die van de breukdelen van die appartementsrechten, als vastgesteld in lid 1 van dit artikel en waarvan de noemer gelijk is aan de som van de desbetreffende tellers.
- 7. Alle kosten welke betrekking hebben op een Privé Gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 8. Van het in dit artikel bepaalde kan bij besluit van de Vergadering noch bij het Huishoudelijk Reglement worden afgeweken

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

Artikel 9.

- 1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder a Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het gewone onderhoud of het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten of van de Gemeenschappelijke Zaken of tot het behoud daarvan, voorzover die ingevolge het Reglement niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - b. die welke verband houden met groot onderhoud, waaronder begrepen noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de Vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke Eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 lid 3;



- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door 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 ingeval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de onderhoudskosten, de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10.

1. Er moet een Reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in lid 2 van dit artikel en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten.

De bijdragen voor het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaal- of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging.

De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt tenminste het bedrag dat is vastgesteld ter uitvoering van het hierna in lid 2 genoemde onderhoudsplan ten aanzien van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

Gedurende de periode dat er geen meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw. Binnen het Reservefonds zullen bestemmingsreserves worden gevormd.



Aan het Reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de Vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 lid 5 en 6, dan wel na opheffing van de splitsing in appartementsrechten.

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 berekening van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit onderhoudsplan wordt vastgesteld door de Vergadering. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de Vergadering vast te stellen periode van ten minste tien jaren en dient elke vijf jaar worden herzien.
3. 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.
4. Het in lid 1 en 2 van dit artikel bepaalde behoeft pas toepassing te vinden zodra een van de appartementsrechten een andere Eigenaar heeft gekregen.

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:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 lid 1;
 - b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 lid 2 en 3;
 - c. toevoegingen aan het Reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 lid 2.Indien één of meerdere Privé Gedeelte(n) door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de begroting een splitsing aangebracht tussen Servicekosten en overige schulden en kosten.
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 lid 2 en 5.



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. Deze bijdragen zijn derhalve opeisbaar uiterlijk op de laatste dag van de maand, voorafgaande aan de volgende maand. 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 lid 2 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 lid 1 onder b Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het Boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 lid 1.
Indien één of meerdere Privé Gedeelte(n) door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen Servicekosten en overige lasten.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 lid 2 legt het Bestuur de Jaarrekening ter vaststelling over aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door 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 lid 1 Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 lid 2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit.
3. Bij 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 lid 2 en 5.



4. Bij de toepassing van het in lid 3 van dit artikel bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 lid 2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het Reservefonds worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
5. De Vereniging casu quo de Beheerder 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, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige Eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten die op grond van het Reglement voor zijn rekening komt.

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 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.
Op het verzuim bedoeld in de eerste zin van dit lid is artikel 41 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 lid 4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verband houdende incassokosten, schade en rente van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in artikel 8 lid 2, met dien



verstande dat de in dat lid bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 lid 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 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, een vruchtgebruik, of een recht van gebruik en/of recht van 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. De bedragen van de verzekeringen worden, met inachtneming van het in lid 1 van dit artikel bepaalde, vastgesteld door de Vergadering. Of het verzekerd bedrag van de gesloten opstalverzekering nog overeenstemt met de herbouwwaarde 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 eerste zin van lid 1 van dit artikel bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 van dit artikel wordt nageleefd.
4. De Eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van het bedrag waarvoor het Gebouw op grond van in lid 1 respectievelijk lid 2 van dit artikel is verzekerd te boven gaan, indien de Vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de Eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in 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 lid 1 van dit artikel de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.



Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tienduizend euro (€ 10.000) 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" danwel een clause van gelijke strekking of waarin de betreffende verzekeraar de hoogte van het bedrag ad tienduizend euro (€ 10.000) heeft aangepast.

6. In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 lid 2, 3 en 4 Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen 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 schadepenningen 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 lid 2, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 lid 5.
8. Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé Gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 Burgerlijk Wetboek 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. Indien in verband met het gebruik dat van een Privé Gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een Privé Gedeelte een hogere dan normale premie voor opstalverzekering aan de Vereniging in rekening wordt gebracht voor het Gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende Eigenaar. Indien voor belendende appartementen eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk die inrichting een hogere dan normale premie voor opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de Vereniging



ten behoeve van de andere Eigenaars dat de desbetreffende Eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.

Artikel 16.

1. De Vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken.
2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Artikel 17.

1. Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:

****let op: aantal en positie trafo(s) nog te bepalen

- a. de Grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de balkonconstructies, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de PV-panelen gelegen op het dak, de rook- en ventilatiekanalen (voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte), de leidingschachten (voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte), alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte(n) en (een) Privé Gedeelte(n) of tussen Privé Gedeelten;
- b. de borstweringen, de sprinklerkelder met bassin en toegangstrap, de ruimten voor de energievoorzieningen, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden);
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een Privé Gedeelte;
- d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (daaronder begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte (n) en een Privé Gedeelte of tussen Privé Gedeelten, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;



- e. de energiebesparende voorzieningen in of aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of de Gemeenschappelijke Zaken, niet zijnde de PV-panelen;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een Privé Gedeelte (voor zover geen eigendom van derden), echter met uitzondering van de (stads-)verwarmingsinstallatie en/of warm watervoorziening met alle toebehoren welke dienstbaar is aan het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3, welke behoren tot het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3;
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de sprinklers met pompen en bassin(s);
 - de gemeenschappelijke verlichting;
 - de noodstroom voor de transformator;voorzover die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé Gedeelte;
 - g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé Gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een Privé Gedeelte;
 - h. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een Privé Gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een Privé Gedeelte;



- c. de transformator**en de stadsverwarmingsinstallatie, waarvoor (een) opstalrecht(en) is/zal (zijn/zullen) worden gevestigd ten behoeve van een derde;
- d. - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkons en terrassen (daaronder begrepen de afwerklagen daarvan voor zover deze een waterkerende werking hebben en/of dienen ter bescherming van de bouwkundige constructie van het Gebouw), de groenvoorzieningen en de daktuin, de PV-panelen gelegen in de daktuin, de liftschachten, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de fietsenberging, de algemene bergingen, de containerruimten en de vuilcontainers;
- het hek- en traliwerk (voor zover geen privé (tuin)afscheiding), de ruimten voor de liftmachines en hydrofoorinstallaties;
- zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (daaronder begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
- de plafonds en afwerklagen van de vloeren (inclusief composiet houten vlonders) van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een Privé Gedeelte;
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de lift(en), de hydrofo(o)r(en) en de gevelbewassing;
- de huisbel- en deuropenerinstallatie(s) (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de Privé Gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- al welke zaken behoren tot casu quo deel uitmaken van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1; en
- de rijbanen, het camerasysteem en de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de LPG-detectie;
- al welke zaken behoren tot casu quo deel uitmaken van het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2; en



- de puien met de (eventuele) rolluiken, de raamkozijnen met de glazen ramen en sponningen en de deurkozijnen met de deuren en drempels met bijbehorend hang- en sluitwerk;
 - de rook- en ventilatiekanalen, die uitsluitend dienstbaar zijn aan de zich in het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3 bevindende commerciële en/of bedrijfsruimten;
 - de eventueel ten behoeve van de zich in het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3 bevindende commerciële en/of bedrijfsruimten te realiseren koelinstallaties, airconditioning, luchtbehandelingsinstallaties en vetputten;
- al welke zaken behoren tot casu quo deel uitmaken van het Privé Gedeelte van het appartementsrechten met index 3.
3. De in lid 2 van dit artikel 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 52 lid 5 en 6 is voor wat betreft het benodigde aantal stemmen van overeenkomstige toepassing.

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 bepaalde in de eerste zin van lid 1 van dit artikel, kan de Vergadering besluiten dat aan de Eigenaar van één of meer appartementsrechten het gebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte of een bepaalde Gemeenschappelijke Zaak toekomt. In dat geval draagt de desbetreffende Eigenaar de schulden en kosten die betrekking hebben op (de exploitatie van) 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.
Voor wat betreft de stallingsplaatsen is het de Eigenaar en/of Gebruiker van het appartementsrecht met index 3 niet geoorloofd opstallen te stichten of werken aan te brengen, anders dan stootbanden, parkeerbeugels en huisnummer- en/of kentekenborden.
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 afvoer van huisvuil en dergelijke dient te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. Vuilnis mag niet eerder buiten worden geplaatst dan op de ophaaldag zelf.
4. De Vergadering kan tot de in lid 1 en/of 2 van dit artikel genoemde handelingen toestemming verlenen.
5. 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.
6. Bevoorrading van de in de commerciële en/of bedrijfsruimten van het appartementsrecht met index 3 uitgeoefende bedrijven buiten de openingstijden is toegestaan met inachtneming van de geldende gemeentelijke verordeningen en overige publiekrechtelijke regelingen, welke bevoorrading alsdan wordt geacht geen luidruchtigheid als bedoeld in dit artikel te veroorzaken.

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.
Uitdrukkelijk is zonder toestemming van de Vergadering toegestaan iedere bouwkundige voorziening, ook als het op-, aan-, onder- of bijbouw betreft, die gedoogd moet worden op grond van de erfdiensbaarheden die zijn gevestigd in verband met de realisatie van en verbinding met het gebouw op de naastgelegen percelen kadastraal bekend gemeente Rotterdam (4e afdeling), sectie AH, nummers 160 en 560.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, luchtbehandelings- en koelinstallaties, droogrekken, drooglijnen 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.
Het aanbrengen van wind- en/of buitenzonwering, screens, rolluiken, (schotel)antennes en/of antennes van zendamateurs aan de gevels is niet toegestaan.
In afwijking van het vorenstaande is de Eigenaar/Gebruiker van de op de begane grond gelegen commerciële en/of bedrijfsruimten (behorende tot het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3), zonder toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico (doen) aanbrengen, hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden aan de gevel/pui van zijn Privé Gedeelte, mits deze:
 - worden aangebracht op de daartoe gereserveerde hoogte van de gevel/pui van zijn Privé Gedeelte;
 - niet in strijd zijn (aangebracht) met de ter plekke geldende publiekrechtelijke regels en bepalingen;
 - geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende Privé Gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep;
 - niet hoger reiken dan de vloer van het direct boven de betreffende bedrijfs-/winkelruimte gelegen Privé Gedeelte; en
 - geen hinderlijk licht (naar boven) uitstralen of knipperend licht verspreiden.



De eventuele benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de Eigenaar(s) te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht.

Een eventueel precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

3. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten of aan de Gemeenschappelijke Zaken, ook als deze zich in Privé Gedeelten bevinden.

Artikel 23.

1. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in artikel 22 lid 1 en lid 1 van dit artikel bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot het gebruik van twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé Gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, 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 het gebruik van 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.

3. Voor zover de in lid 2 van dit artikel 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 lid 2 van dit artikel 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 daarvoor vastgestelde bestemming, welke bestemming is:
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 1: woningen met bergingen;
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 2: stallingsgarage;
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 3: commerciële en/of bedrijfsruimten (waaronder begrepen horeca, winkels en overige bedrijfsruimten, waarop indien verhuurd artikel 7:230a BW van toepassing zou zijn).Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering; artikel 52 lid 5 en 6 zijn van overeenkomstige toepassing. De Vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 lid 2 Burgerlijk Wetboek van toepassing.
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 het Reglement.

Artikel 26.

1. Voor de Privé Gedeelten bestemd tot bewoning geldt dat parket, laminaat, (houten) vloerdelen, stenen vloeren of andere harde vloeren uitsluitend mogen worden aangebracht met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat naar het oordeel van het Bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers. Dit gebod geldt niet voor balkons, terrassen en Privé Gedeelten op de begane grond.
2. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering binnen en/of op balkons of terrassen geen open vuur/haardinstallaties of jacuzzis aanleggen of plaatsen en geen houtskool barbecues gebruiken. De toestemming van de Vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
3. Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Het is de Eigenaars en Gebruikers verboden geforceerde luchtafvoer aan te leggen en/of een geveldoorvoer te maken.

Artikel 27.

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde dan wel van andere dan in het kader van de uitoefening van bepaalde branches door de Eigenaar/Gebruikers van het appartementsrecht met index 3 gebruikelijke (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 voorzover 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.

Het is te allen tijde strikt verboden in het Privé Gedeelte stoffen of voorwerpen voorhanden te hebben als bedoeld in artikel 11 en 11a van de Opiumwet.

Artikel 28.



1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé Gedeelte behoorlijk schoon te houden en te onderhouden. Tot het onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het (binnen)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 lid 1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 lid 1 onder d die zich in gesloten toestand in het Privé Gedeelte bevinden.
2. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die zich in zijn Privé Gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. In het bijzonder geldt dit voor de vluchtweg, welke loopt via de tussenhal en fietsenberging, gelegen op de begane grond en behorende tot het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1. De Eigenaar(s) en/of Gebruiker(s) van het laatstgenoemde appartementsrecht dient te gedogen dat, uitsluitend in geval van nood, de Eigenaar(s) en/of Gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 3 op de minst bezwarende wijze gebruik maakt/maken van deze vluchtweg.
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 hieraan zijn medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
4. De Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 is verplicht te gedogen dat de Eigenaar/Gebruikers van het appartementsrecht met index 3 komt/komen en gaat/gaan via het tot het appartementsrecht met index 1 behorende Privé Gedeelte van en naar het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3, ten einde onderhoud te kunnen plegen aan de tot zijn Privé Gedeelte behorende schachten met de zich daarin bevindende leidingen, kabels, et cetera.



5. De Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 is verplicht via de tot zijn Privé Gedeelte behorende fietsenberging (gelegen op de begane grond) toegang te verlenen tot de gemeenschappelijke trap, die de in de kelder gelegen gemeenschappelijke sprinklerruimte ontsluit, teneinde de zich in die sprinklerruimte bevindende installaties en bassin(s) te onderhouden, repareren en vervangen.
6. De Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 is verplicht te gedogen dat de Eigenaar/Gebruikers van het appartementsrecht met index 2 komt/komen en gaat/gaan via het tot het appartementsrecht met index 1 behorende Privé Gedeelte (daaronder begrepen het gebruik van trappen en liften) van en naar het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 2, zulks op de voor de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 minst bezwarende wijze.
7. De Eigenaars zijn verplicht de huismeester in het kader van de door hem uit te voeren werkzaamheden en de aan hem toebedeelde taken toegang te verlenen tot het aan hen toebehorend Privé Gedeelte.
8. 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 in lid 3 van dit artikel is bepaald.
9. 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.
8. 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 behoefte de handeling wordt verricht.
9. 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.



1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in artikel 17 lid 1 te gedogen.
2. Een Eigenaar of Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé Gedeelte moet de voorzieningen, die in een Privé Gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé Gedeelte, gedogen.

Hieronder valt in elk geval:

- het dulden door de Eigenaar van het appartementsrecht met index 3 van rioolleidingen, luchtkanalen, kabels en leidingen, inclusief eventuele ombouw, met inbegrip van de benodigde bevestigingen en bevestigingsmaterialen, langs het plafond van, alsmede in de op de begane grond gelegen commerciële en/of bedrijfsruimten ten behoeve van de woningen behorende tot het appartementsrecht met index 1,
- het dulden door de Eigenaar van het appartementsrecht met index 2 van luchtkanalen, kabels en leidingen (onder meer ten behoeve van, maar niet beperkt tot de aansluitingen ten behoeve van meterkasten, stadsverwarming, luchtbehandeling en sprinkler), inclusief eventuele ombouw, met inbegrip van de benodigde bevestigingen en bevestigingsmaterialen, langs het plafond van, alsmede in de op de eerste tot en met derde verdieping gelegen stallingsgarage ten behoeve van de woningen behorende tot het appartementsrecht met index 1; alsmede
- het dulden door de Eigenaar van het appartementsrecht met index 1 van luchtkanalen, kabels en leidingen inclusief eventuele ombouw, met inbegrip van de benodigde bevestigingen en bevestigingsmaterialen, in de op de begane grond gelegen ruimten (waaronder begrepen, maar niet beperkt tot de lobby en de containerruimte) ten behoeve van de commerciële en/of bedrijfsruimten behorende tot het appartementsrecht met index 3.

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 Eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken Privé Gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade 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.
4. Alle zich in een Privé Gedeelte bevindende voorzieningen, die zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé Gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar(s) van laatstbedoeld Privé Gedeelte.

Artikel 31.

1. Een terras of balkon mag uitsluitend als terras respectievelijk balkon worden gebruikt en hierop mag nimmer een zwaar voorwerp, waaronder begrepen een plantenbak met beplanting, worden geplaatst of neergelegd:
 - waarvan het gewicht het draagvermogen van dat terras respectievelijk dat balkon en/of het onderliggende dak overtreft of waarvan men, ingeval van een plantenbak met beplanting, redelijkerwijs kan verwachten dat het gewicht na volgroeïing alsnog het draagvermogen van dat terras respectievelijk dat balkon en/of het onderliggende dak zal overtreffen;
 - waardoor de lichtopbrengst voor de belendende Privé Gedeelten wordt belemmerd of waardoor men, ingeval van een plantenbak met beplanting, redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog de lichtopbrengst voor de belendende Privé Gedeelten wordt belemmerd;
 - waardoor de wind- en/of waterdichtheid van het onderliggende dak wordt verminderd waardoor men, ingeval van een plantenbak met beplanting, redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog de wind- en/of waterdichtheid van het onderliggende dak wordt verminderd; of
 - waardoor de geluids- en/of warmte-isolerende werking van het onderliggende dak wordt verminderd waardoor men, ingeval van een plantenbak met beplanting, redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog de geluids- en/of warmte-isolerende werking van het onderliggende dak wordt verminderd.

Schade en/of vervolgschade aan een afwerklaag van een balkon of terras en schade en/of vervolgschade aan een belendend Privé Gedeelte of aan andere (bouw)delen van het Gebouw, die zijn veroorzaakt door onoordeelkundig gebruik en/of gebruik van een terras of balkon in strijd met het bepaalde in



de vorige volzin, komen geheel voor rekening van Eigenaar of Gebruiker van het Privé Gedeelte waartoe het betreffende balkon of terras behoort.

2. Het hiervoor in lid 1 bepaalde geldt eveneens voor de op de vijfde verdieping gelegen daktuin, welke tot het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 1 behoort.

Artikel 32.

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26 en 27 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33.

Het in de artikelen 26 tot en met 30 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 lid 1 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 lid 1 van dit artikel bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de Gebruiker als het Bestuur een exemplaar.
 3. Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120 lid 3 Burgerlijk Wetboek wordt de in lid 1 van dit artikel bedoelde verklaring geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 lid 2 Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
 4. Het Bestuur zal de Gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
 5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé Gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé Gedeelte. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
 6. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op het gebruik van het Privé Gedeelte van de appartementsrechten met index 3 door bezoekers en/of personeelsleden van de in het Privé Gedeelte van het appartementsrecht met index 3 gedreven ondernemingen.

Artikel 36.

1. Zodra een Eigenaar niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de Vereniging kan het Bestuur 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 of de werkelijk verschuldigde huur indien die hoger is dan de geschatte maandelijkse huurwaarde.

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 bepalingen bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;



- c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt; kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de gemelde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in lid 2 van dit artikel bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in lid 1 van dit artikel 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 ver-
tegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
 4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 lid 5 en 6.
 5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
 6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het lid 5 van dit artikel bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
 7. Indien een Eigenaar zijn Privé Gedeelte geheel of gedeeltelijk in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de desbetreffende Gebruiker van overeenkomstige toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1 van dit artikel, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
 8. Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé Gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in lid 1 van dit artikel, kan de Vergadering



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 overeenkomstige 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 en/of in opdracht van het Bestuur de Beheerder is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de overdrachtsakte 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 en wat betreft de op grond van artikel 126 lid 4 Burgerlijk Wetboek aangegane lening tevens jegens derden, 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 de schulden van de Vereniging, alsmede het aandeel daarin van de Eigenaar per de overdrachtsdatum.
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 rekening van de erfpachter komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in lid 1 van dit artikel moet de nieuwe Eigenaar of de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het Bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in lid 1 van dit artikel bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in lid 1 van dit artikel 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.



Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een overdracht betreft van een appartementsrecht hetwelk in een Ondersplitsing is betrokken. In dat geval is de betreffende vereniging van Ondereigenaars aansprakelijk.

5. Onverminderd het in lid 1 van dit artikel bepaalde is uitsluitend de oude Eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 lid 7, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de Vergadering als bedoeld in artikel 52 lid 5, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij Eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd 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 lid 1, 4 en 5 van dit artikel 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 van de bepalingen van de wet, van het Reglement, van het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering door een Eigenaar of door een Gebruiker, zal het Bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem een eenmalige boete of een 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 lid 1 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.

I. Algemene bepalingen.

Artikel 42.

1. Bij dezen wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de Vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars CasaNova (Wijnhaven 65A tot en met 65D) te Rotterdam"; zij is gevestigd te Rotterdam, doch kan elders kantoor houden.
3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
4. Om haar doel te bereiken 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, ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars 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 gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de Vereniging.
4. De Vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het Reservefonds.

Artikel 44.



Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Ingeval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

II. De vergadering.

Artikel 45.

1. De Vergaderingen van Eigenaars worden gehouden binnen de gemeente waarin de Grond is gelegen op een door het Bestuur van keer tot keer nader vast te stellen plaats.
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 lid 2, de Jaarrekening ter vaststelling aan de Vergadering over. Tevens brengt het Bestuur in deze vergadering zijn Jaarverslag uit.
Indien één of meer appartementsrechten zijn ondergesplitst in appartementsrechten dient voor de woorden "zes maanden" in de eerste volzin van dit lid te worden gelezen "acht maanden doch niet eerder dan drie maanden".
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 (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het Bestuur.
4. Indien een door Eigenaars verlangde Vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde Vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een Vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.
Indien één of meer appartementsrechten zijn ondergesplitst in appartementsrechten dient voor de woorden "drie weken" in de eerste volzin van dit lid te worden gelezen "zes weken doch niet eerder dan vier weken".
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. Is de Voorzitter afwezig, dan 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 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de Eigenaars. De oproeping ter Vergadering kan ook geschieden door een e-mail aan het door een Eigenaar voor dit doel aan het Bestuur bekend gemaakte e-mailadres. De oproeping bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de Vergadering.

Indien één of meer appartementsrechten zijn ondergesplitst in appartementsrechten dient voor de woorden "vijftien dagen" in de eerste volzin van dit lid te worden gelezen "zestig dagen".

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 zijn volmachtgever.
10. De Vergadering kan besluiten dat stemgerechtigden hun stemrecht kunnen uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel, in welk geval het uitoefenen van het stemrecht gelijkgesteld is aan de ondertekening van de presentielijst. Indien de Vergadering hiertoe besluit, zullen een nadere regeling en voorwaarden inzake het uitoefenen van stemrecht door middel van een elektronisch communicatiemiddel worden opgenomen in het Huishoudelijk Reglement.

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 recht van 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 in een vergadering aantal uit te brengen stemmen bedraagt: tweeëntwintigduizend eenhonderd tweeënzestig (22.162).
Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn appartementsrecht zoals aangeduid in artikel 8 lid 1.
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 verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in het Reglement is bepaald.
De stemmen voor het in de Ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het Reglement van Ondersplitsing anders is bepaald.
De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering 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 van hun of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

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

Artikel 49.

1. Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de Vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 lid 3 en artikel 48 lid 1. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden. Iedere Eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een juridisch adviseur of een accountant die ter Vergadering het woord mag voeren.
2. De Vergadering kan besluiten (een vertegenwoordiging van) de in artikel 35 lid 1 bedoelde Gebruikers tot de Vergadering toe te laten en de Vergadering bij te laten wonen, alsmede in de Vergadering het woord te laten voeren.

Artikel 50.

1. Alle besluiten waarvoor in het Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter Vergadering uitgebrachte stemmen (inclusief stemmen via een elektronisch communicatiemiddel, indien hiertoe door de Vergadering is besloten); 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. Een zodanige verwerping wordt geacht een besluit van de Vereniging tot verwerping van het voorstel te zijn. Indien bij stemming over personen geen van hun de volstrekte meerderheid van de 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 dat 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 met voorkennis van het Bestuur gedaan voorstel, waarmee alle Eigenaars, onderscheidenlijk de in artikel 52 lid 1 onder b bedoelde 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 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. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het Bestuur toekomt.
De Vergadering stelt het in lid 5 van dit artikel bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, die slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan één of meer maar niet alle Privé Gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 8 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, al dan niet 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 het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.

In elk geval zullen de algemene regels van het Reglement voor de wijze van oproeping, vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing zijn.

Een aldus krachtens het hiervoor bepaalde, respectievelijk ter uitvoering daarvan door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

Het in de eerste zin van dit lid bedoelde besluit kan te allen tijde door de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken.

- c. Het onder b. bepaalde inzake het nemen van besluiten door een beperkt aantal Eigenaars geldt, zonder dat daarvoor een besluit van de Vergadering is vereist, in ieder geval voor besluiten betreffende de in artikel 8 lid 5 onder c. bedoelde zaken. Besluiten betreffende die zaken kunnen uitsluitend worden genomen door de Eigenaars van de aldaar bedoelde appartementsrechten.
2. De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 van dit artikel bedoelde Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 lid 2.
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 toegangsdeuren van een Privé Gedeelte die zijn gekeerd naar een 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 lid 1 onder a bedoelde gewone onderhoud vallende uitgaven;



- b. het doen van in artikel 9 lid 1 onder b bedoelde uitgaven voor groot onderhoud, waaronder begrepen noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en vervangingen;
 - c. het doen van uitgaven casu quo betalingen ten laste van (de bankrekening(en) van) het Reservefonds;
 - d. het aangaan van verplichtingen die niet voorzien zijn in de begroting en met een financieel belang dat een totaal door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan,
 - e. het aangaan van een overeenkomst van geldlening, 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 lid 1 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 in lid 5 van dit artikel bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
De oproeping vindt schriftelijk (hieronder begrepen e-mail) plaats met een termijn van tenminste acht dagen, de dag van oproeping en van de vergadering daaronder niet gerekend.
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 lid 5 of 6 van dit artikel bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, die 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 lid 5 en 6 juncto lid 7 van dit artikel 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.

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 bij de Kamer van Koophandel.
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.
Zodra en indien een of meer bestuurders de functie van bestuurder tussentijds, dat wil zeggen niet tijdens een Vergadering neerleggen, zullen de taken van die bestuurder(s) door de overige bestuurder(s) worden waargenomen totdat in de vacature(s) door de Vergadering zal zijn voorzien of anders zal zijn besloten.
4. Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement. Onder dit besturen 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. Zolang dit



bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan [een/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, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures en voor het instellen van spoedprocedures bij de voorzieningenrechter.

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. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan een/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende Boekjaar vastgestelde begroting.
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 volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 lid 1 is van overeenkomstige toepassing;
 - d. in afwijking 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 gehouden.



11. Door een bestuurder als zodanig voor de Vereniging gemaakte kosten kunnen aan de Vereniging in rekening worden gebracht op de wijze als door de Vergadering vastgesteld.
12. De werkwijze van het Bestuur kan nader bij het Huishoudelijk Reglement worden geregeld.
13. 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 hebbenden boeken, registers en bescheiden. Voor het onverplicht verstrekken van afschriften kan het Bestuur aan de betreffende Eigenaar kosten in rekening brengen. Het Bestuur houdt bovendien de Eigenaars op de hoogte van het ledenbestand van de Vereniging alsmede van het adres en telefoonnummer van het Bestuur.

Artikel 54.

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

Artikel 55.

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing in appartementsrechten 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 van Commissarissen 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 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 van Commissarissen 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 van Commissarissen 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 van Commissarissen uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de Raad van Commissarissen 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 lid 1 is van overeenkomstige toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft 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 gehouden.

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.

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. besluiten als bedoeld in artikel 52 lid 1 onder b en de uitwerking daarvan;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - c. het gebruik, het beheer en het onderhoud van Privé Gedeelten;
 - d. de orde van de Vergadering;
 - e. de instructie aan het Bestuur;
 - f. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en commissies;
 - g. het behandelen van klachten;
 - h. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - i. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 lid 9;
 - j. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 lid 5.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
6. Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

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 Burgerlijk Wetboek.

2. In afwijking van het in lid 1 van dit artikel bepaalde kan een wijziging van de Akte ook plaats vinden door het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering 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 lid 2 van dit artikel 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 artikel 50 lid 3 is op een dergelijk 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 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 besluit van de Vergadering als bedoeld in lid 2 van dit artikel, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing in appartementsrechten en ontbinding van de Vereniging.

Artikel 61.

Opheffing van de splitsing in appartementsrechten door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met



inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting.

Artikel 62.

Geschillen tussen 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. Slotbepaling.

Artikel 63.

1. Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in het Reglement, met uitzondering van het in artikel 15 lid 5 bedoelde bedrag, respectievelijk de door de Vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste Boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2015 =100), gepubliceerd door het CBS.

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 het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaand reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS.

Komt de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

Overgangbepalingen.



1. Conform artikel 53 lid 1 van het Reglement benoemt de Gerechtigde bij dezen ** tot voorzitter van het Bestuur. De overige leden van het Bestuur zullen in de eerste Vergadering worden benoemd.
2. In afwijking van artikel 56 lid 1 van het Reglement wordt voor het eerste maal de administratief beheerder benoemd bij de Akte. Ter uitvoering hiervan stelt de Gerechtigde bij dezen ** aan voor het voeren van beheer en administratie. Deze aanstelling geschiedt voor een periode van heden tot tenminste een jaar nadat het laatste Privé Gedeelte en/of Gemeenschappelijk Gedeelte ter bewoning zal zijn opgeleverd.
3. De tijd en plaats van de eerste Vergadering zal worden vastgesteld door de voorzitter van het Bestuur.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 44 eindigt het eerste Boekjaar op eenendertig december tweeduizend negentien (verlengd boekjaar).
5. De voorschotbijdrage is voor de eerste maal verschuldigd vanaf de eerste van de maand dat (een deel van) de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of het eerste Privé Gedeelte voor gebruik aan een Eigenaar ter beschikking wordt gesteld. Bij de levering aan een Eigenaar zal door de Eigenaar een bedrag van eenhonderd vijftig euro (€ 150,00) als aanbetaling op de voorschotbijdrage in de kas van de Vereniging worden gestort.
6. De af te sluiten verzekering(en) zullen voor de eerste keer op naam van de Vereniging gesloten worden voor een gangbare termijn voor assurantiepolissen, doch niet langer dan voor een termijn van tien (10) jaar.
7. In afwijking van het bepaalde in artikel 52 lid 3 wordt tot de algemene oplevering van het Gebouw de kleur van het buitenverfwerk bepaald door de Gerechtigde.
8. Zolang de Vergadering geen andere bedragen heeft vastgesteld, wordt het in de artikel 52 lid 5 bedoelde bedrag vastgesteld op vijf duizend euro (€ 5.000,00).
9. In afwijking van het bepaalde in artikel 52 mag de Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijk Zaken is opgedragen, geen beslissingen nemen en/of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich over een langere periode dan een (1) jaar uitstrekken, te rekenen vanaf de algemene oplevering van het Gebouw, tenzij:
 - a. die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden, zoals bijvoorbeeld de verzekering(en) bedoeld in lid 6 van deze Overgangsbepalingen; dan wel

- b. ten minste twee/derde (2/3) gedeelte van het totaal aantal appartementsrechten is overgedragen.

Bijzondere bepalingen.

Terzake wordt verwezen naar:

- a. genoemde akte van levering (deel 66531 nummer 127), woordelijk luidende als volgt:

"BODEM- EN/OF GRONDWATERVERONTREINIGING CLAUSULE

Mocht achteraf in het Verkochte bodem- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen worden, dan wel asbesthoudende stoffen in het Verkochte aanwezig zijn, dan zal Koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel Verkoper nimmer kunnen aanspreken ter zake van (de gevolgen van) die verontreiniging casu quo aanwezigheid en vrijwaart Koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel Verkoper voor iedere bijdrageplichtigheid en/of aansprakelijkheid deswege. Deze verplichting zal door inschrijving van deze akte in voormelde openbare registers voor registergoederen de werking hebben zoals bedoeld is in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichting), zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.";

- b. genoemde akte van koop, levering, vestiging erfdienstbaarheden, rangwisseling (deel 70722 nummer 127), woordelijk luidende als volgt:

"Vestiging erfdienstbaarheden.

Artikel 16.

1. Als gevolg van de in artikel 3 bedoelde levering is de Verkoper 1 juridische eigenaar van het Perceel Wijnhaven 69 en is de Koper 1 juridische eigenaar van het Perceel Wijnhaven 65.
2. Het Project Wijnhaven 65 en het Project Wijnhaven 69 zullen gezamenlijk gebruik maken van verschillende te realiseren faciliteiten. De Verkoper 1 en de Koper 1 zijn in verband hiermee overeengekomen om de in lid 4 van dit artikel bedoelde erfdienstbaarheden te vestigen.
3. Omdat op dit moment nog niet vaststaat dat zowel het Project Wijnhaven 65 als het Project Wijnhaven 69 gerealiseerd zullen worden, zijn de Verkoper 1 en de Koper 1 overeengekomen dat de in lid 4 van dit artikel bedoelde vestiging van erfdienstbaarheden plaats vindt onder de opschortende voorwaarde dat het Project Wijnhaven 65 en

het Project Wijnhaven 69 zijn gerealiseerd inclusief de in lid 2 van dit artikel bedoelde faciliteiten.

De Verkoper en de Koper verbinden zich jegens elkaar om indien en zodra de opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan, zulks aan een notaris te verklaren en hem de stukken te overhandigen waaruit zulks blijkt, zodat die notaris van het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde een notariële verklaring, als bedoeld in artikel 30 Kadasterwet, kan opmaken en een afschrift van deze verklaring kan inschrijven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers. Zowel de Koper als de Verkoper stemmen bij voorbaat hierbij, overeenkomstig het bepaalde in artikel 37, lid 1 onder a Kadasterwet, in met de in de vorige volzin bedoelde inschrijving.

4. *Ter uitvoering van de in lid 2 bedoelde overeenkomst en onder de in lid 3 van dit artikel bedoelde opschortende voorwaarde:*
- *vestigt de Verkoper 1 bij dezen ten laste van het Perceel Wijnhaven 69 de erfdienstbaarheid inhoudende dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 69 moeten dulden dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 65 gasten gebruik laten maken van de gastenkamer(s) te realiseren op de zesde verdieping van het Project Wijnhaven 69, conform de regels omtrent het gebruik van de gastenkamer(s), welke erfdienstbaarheid bij dezen door de Koper 1 wordt aanvaard;*
 - *vestigt de Verkoper 1 bij dezen ten laste van het Perceel Wijnhaven 69 de erfdienstbaarheid inhoudende dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 69 moeten dulden dat huismeester voor zowel het Project Wijnhaven 65 als het Project Wijnhaven 69 de voor de huismeester bestemde ruimte gebruikt op de vijfde verdieping van het Project Wijnhaven 69, welke erfdienstbaarheid bij dezen door de Koper 1 wordt aanvaard;*
 - *vestigt de Verkoper 1 bij dezen ten laste van het Perceel Wijnhaven 69 de erfdienstbaarheid inhoudende dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 69 moeten dulden dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 65 gebruik maken van de voor het Project Wijnhaven 65 en het Project Wijnhaven 69 te realiseren gemeenschappelijk voorzieningen, voor zover die gelegen zijn op de vijfde verdieping van het Project Wijnhaven 69,*



- welke erfdienstbaarheid bij dezen door de Koper 1 wordt aanvaard;*
- *vestigt de Koper 1 bij dezen ten laste van het Perceel Wijnhaven 65 de erfdienstbaarheid inhoudende dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 65 moeten dulden dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 69 gebruik maken van de voor het Project Wijnhaven 65 en het Project Wijnhaven 69 te realiseren gemeenschappelijk voorzieningen, voor zover die gelegen zijn binnen het Project Wijnhaven 65, welke erfdienstbaarheid bij dezen door de Verkoper 1 wordt aanvaard;*
 - *vestigt de Verkoper 1 bij dezen ten laste van het Perceel Wijnhaven 69 de erfdienstbaarheid inhoudende dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 69 moeten dulden dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 65 gebruik maken van (de ingang van) de parkeergarage gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping van het Project Wijnhaven 69 om te komen en te gaan naar de parkeergarage van het Project Wijnhaven 65 en de daarvoor benodigde bouwkundige voorzieningen worden getroffen, welke erfdienstbaarheid bij dezen door de Koper 1 wordt aanvaard;*
 - *vestigt de Koper 1 bij dezen ten laste van het Perceel Wijnhaven 65 de erfdienstbaarheid inhoudende dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 65 moeten dulden dat de eigenaar en gebruikers van het Perceel Wijnhaven 69 gebruik maken van de parkeergarage van het Project Wijnhaven 65 om te komen en te gaan naar de parkeergarage gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping van het Project Wijnhaven 69 en de daarvoor benodigde bouwkundige voorzieningen worden getroffen, welke erfdienstbaarheid bij dezen door de Verkoper 1 wordt aanvaard;*
 - *vestigen de Koper 1 bij dezen ten laste en ten behoeve van het Perceel Wijnhaven 65 en de Verkoper 1 bij dezen ten laste en ten behoeve van het Perceel Wijnhaven 69, over en weer, de erfdienstbaarheden inhoudende het dulden over en weer dat vensters of andere muuropeningen, danwel balkons of soortgelijke werken binnen de door het Burgerlijk Wetboek toegestane grenzen worden aangebracht, gehouden, gebruikt en zo nodig vervangen;*



- *vestigen de Koper 1 bij dezen ten laste en ten behoeve van het Perceel Wijnhaven 65 en de Verkoper 1 bij dezen ten laste en ten behoeve van het Perceel Wijnhaven 69, over en weer, de erfdienstbaarheden inhoudende het dulden over en weer van de voor de realisatie van het Project Wijnhaven 65 respectievelijk het Project Wijnhaven 69 benodigde inbalking, inankering, overbouw, aanbouw en hemelwaterafvoer;*
 - *vestigen de Koper 1 bij dezen ten laste en ten behoeve van het Perceel Wijnhaven 65 en de Verkoper 1 bij dezen ten laste en ten behoeve van het Perceel Wijnhaven 69, over en weer, al die erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich na realisatie van het Project Wijnhaven 65 en het Project Wijnhaven 69 ten opzichte van elkaar bevinden (voor zover in strijd met de wettelijke bepalingen van titel 5:4 Burgerlijk Wetboek) wordt gelegaliseerd.*
5. *De eigenaren van de heersende erven zijn zake van de erfdienstbaarheden geen retributie aan de eigenaren van de lijdende erven verschuldigd."*;
- c. de op ** voor ** verleden akte van kwalitatieve verplichting en kettingbeding, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ** in register Hypotheken 4, deel **, nummer **, woordelijk luidende als volgt:
"Ter gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst beëindigen Partijen de Beperkingen WH65 en stellen zij de beperkingen voor het Project volledig opnieuw vast als volgt:
Het is de eigenaar van Onroerende Zaak WH65, niet toegestaan om zonder toestemming van de Gemeente:
- (i) bouwwerken te realiseren met een gevelhoogte hoger dan; of*
 - (ii) andere bouwwerken aan te brengen dan; of*
 - (iii) tot wijziging over te gaan van de gebruiksbestemming,*
zoals vermeld in de definitie van het Project, te weten een totaal bouwvolume van vijftienzestigduizend vijfhonderd kubieke meter (65.500m³) waarvan:
- *eenhonderd zestien (116) koopwoningen met een maximale oppervlakte van elfduizend negenhonderd zevenendertig vierkante meter (11.937 m²) G.O.;*

- negentig (90) gebouwde bovengrondse parkeerplaatsen bestemd voor de hiervoor bedoelde woningen;
 - commerciële voorzieningen met een maximale oppervlakte van negenhonderd zesendertig vierkante meter (936 m²) V.V.O.;
- en vermeld in de omgevingsvergunning die is afgegeven voor het Project, met kenmerk OMV 17.10.00332.

Aan het verlenen van de op grond van het voorstaande vereiste toestemming kunnen door de Gemeente financiële voorwaarden gesteld worden.

2. Ter verdere gedeeltelijke uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst komen de Gemeente Rotterdam, de Stichting en de Ontwikkelaar overeen dat de hiervoor in lid 1 van dit artikel omschreven verplichtingen, om iets te dulden of niet te doen, zullen overgaan op al degenen die de Onroerende Zaak WH65 of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.
3. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak WH65 of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor in lid 1 van dit artikel omschreven verplichtingen, om iets te dulden of niet te doen, gebonden.
4. Voort zullen Stichting Bewaarder WH65 en de Ontwikkelaar bij:
 - a. vervreemding van de Onroerende Zaak WH65 of van een gedeelte daarvan; of
 - b. bezwaring van de Onroerende Zaak WH65 of van een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;de verplichtingen uit hoofde van de hiervoor in lid 1 van dit artikel, om iets te doen, ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door hun rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen als omschreven hiervoor in lid 1 van dit artikel, om iets te doen, ten behoeve van de Gemeente zal opleggen aan en zal laten aannemen door hun rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.
5. Ingeval van het niet voldoen aan de hiervoor genoemde verplichtingen is ten behoeve van de Gemeente een boete verschuldigd van een miljoen euro (€ 1.000.000,00).

Ingeval van het verbreken van het kettingbeding is ten behoeve van de Gemeente een boete verschuldigd van een miljoen euro (€ 1.000.000,00).
6. Ter zake van de inschrijving van deze akte in de Openbare Registers kiest de Gemeente woonplaats op het adres: Wilhelminakade 179.";



- d. het besluit op grond van artikel 110 Wet Geluidshinder, van welk besluit een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op zeventien november tweeduizend vijftien in register Hypotheken 4, deel 66361, nummer 182;
- **e. de mede op heden voor mij, notaris, verleden akte van vestiging opstalrecht, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen in register Hypotheken 4, woordelijk luidende als volgt:

Toestemming hypotheekhouder.

Van de toestemming voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten van de hypotheekhouder blijkt uit een toestemmingsverklaring, die aan deze Akte wordt gehecht.

Splitsingsvergunning.

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen vergunning als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 vereist.

Volmacht tot eventuele rectificatie.

De Gerechtigde geeft bij dezen volmacht met de macht van substitutie aan iedere medewerker werkzaam ten kantore van Van der Stap Notarissen en iedere notaris verbonden aan Van der Stap Notarissen, om voor zover nodig namens hem, te compareren bij iedere door Van der Stap Notarissen op te stellen akte van rectificatie van de onderhavige akte en/of de aan deze akte te hechten splitsingstekeningen.

Volmacht.

Van de volmacht van de Gerechtigde aan de comparante blijkt uit **.

Slot.

De comparante is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Rotterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparante opgegeven en toegelicht. De comparante heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparante en daarna door mij, notaris, ondertekend om **.