

ONDERSPLITSING MERWEHOOFD FASE IV GRONDGEBONDEN  
WONINGEN  
A 09 ensemble CD

78.204/GV

Heden \* tweeduizend achttien, verscheen voor mij, meester GERARD VENEKAMP, notaris, gevestigd te Papendrecht:  
mevrouw JEAN ELISABETH VERHOEF-DE LA RAMBELJE, geboren te Djakarta (Indonesie) op drie april negentienhonderd tweeënzestig, werkzaam ten kantore van voornoemde notaris aan het Bosch 107, 3353 GD Papendrecht, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde (waarvan blijkt uit een aan de op tien december tweeduizend zeven voor mij verleden, en na te omschrijven, akte van hoofdsplitsing gehechte ondertekende onderhandse akte van volmacht) van:  
de heer JOHAN MEURS, geboren te Ede op twintig mei negentienhonderd drieënzestig, werkzaam ten kantore van na te melden vennootschap, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **VORM BOUW B.V.**, gevestigd te Papendrecht, kantoorhoudende Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rotterdam onder dossiernummer 23024782 en als zodanig deze vennootschap ingevolge haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend en tot na te meldene bevoegd.  
De comparante, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:

**I. ALGEMEEN**

1. Vorm Bouw BV was voor na te melden akte van hoofdsplitsing eigenaar van de volgende onroerende zaak:  
**een perceel grond, gelegen op de locatie Merwehoofd te Papendrecht, waarop gebouwd zal worden een appartementencomplex, bestaande uit een stallinggarage in de onderbouw met bovengelegen woningen, zowel grondgebonden woningen als etagewoningen en bedrijfs-/horecaruimten met al het toebehoren, kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D nummers 561, groot elf aren en vierenzestig centiaren (11 a en 64 ca), 562, groot één are en vier en vijftig centiaren (1 a en 54 ca) 563, groot acht en dertig aren en zeventig centiaren (38 a en 70 ca), 569, zes en dertig centiaren (36 ca), 570, groot twee en twintig aren en vier en veertig centiaren (22 a en 44 ca) en 571, groot één en twintig aren en vier centiaren (21 a en 4 ca), welk perceel nummers 562 en 569 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Papendrecht voor het hebben en houden van een openbare weg tussen de gebouwen en de perceelnummers 561, 562 en 563 belast zijn met één en de perceelnummers 569, 570 en 571 met drie zakelijk recht(en) van opstal, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ENECO MILIEU B.V.** hierna te noemen Eneco, voor het hebben en houden van kabels en leidingen, en de perceelsnummers 563 en 570 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van **OASEN N.V.** voor het hebben en houden**

**van een leiding, terwijl op gemelde perceel nummers 569, 570 en 571 een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming .**

2. Vorm Bouw BV heeft de onroerende zaak gesplitst in twaalf appartementen als bedoeld in artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek bij na te melden akte van hoofdsplitsing.
3. Vorm Bouw BV wenst bij deze akte één van de bij die akte van hoofdsplitsing ontstane appartementsrechten onder te splitsen in onderappartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 2 Burgerlijk Wetboek, waarbij Vorm Bouw BV enig eigenaar is van het onder te splitsen appartementsrecht.
4. De hierna vermelde akte van hoofdsplitsing vermeld niet, dat ondersplitsing niet dan wel beperkt is toegestaan, zodat ondersplitsing op grond van artikel 5:106 lid 2 slot Burgerlijk Wetboek mogelijk is.

## **II. OMSCHRIJVING ONDER TE SPLITSEN APPARTEMENTSRECHT**

Het onder te splitsen appartementsrecht werd, bij na te melden akte van hoofdsplitsing, omschreven als:

1. **Het (hoofd-) appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 9, omvattende:**
  - a. **het twee duizend zeven honderd acht en zeventig/vijf en twintig duizend acht honderd zeven en dertigste (2778/25837ste) onverdeeld aandeel in in de gemeenschap, bestaande uit een stallinggarage in de onderbouw, woongebouwen en woonblokken (onderverdeeld in een honderd zes en zeventig (176) auto opstelplaatsen, drie (3) motor opstelplaatsen en vijftien (15) losse bergingen en een honderd drie en dertig (133) etagewoningen en zes (6) bedrijfs-/horecaruimten en vijf en twintig (25) grondgebonden woningen) gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, nummers 561, 562, 563, 569, 570 en 571, ter gezamenlijke grootte van vijf en negentig are en twee en zeventig centiare (95 a. 72 ca), welk perceel nummers 562 en 569 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Papendrecht voor het hebben en houden van een openbare weg tussen de gebouwen en de perceelnummers 561, 562 en 563 belast zijn met één en de perceelnummers 569,570 en 571 met drie zakelijk recht(en) van opstal, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ENECO ENERGIE POWER PLUS B.V. hierna te noemen Eneco, voor het hebben en houden van kabels en leidingen, en de perceelsnummers 563 en 570 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van OASEN N.V. voor het hebben en houden van een leiding, terwijl op gemelde perceel nummers 569, 570 en 571 een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming.**
  - b. **het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, en toebehoren, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en**

**nummering nog onbekend,**

### **III. HOOFDSPLITSING**

Het hiervoor beschreven (hoofd-) appartementsrecht is ontstaan door inschrijving in de registers gehouden door de dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register 4 op elf december tweeduizend zeven in deel 53646 nummer 65 van een afschrift van een akte van splitsing in appartementsrechten (de hoofdsplitsing) op tien december tweeduizend zeven verleden voor notaris mr G. Venekamp te Papendrecht.

### **IV. EIGENDOMSVERKRIJGING**

Voormeld registergoed is door Vorm Bouw BV in eigendom verkregen: deels toen nog genaamd Van der Vorm Bouw B.V. door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4 op negen en twintig december negentienhonderd acht en negentig in deel 18543, nummer 7, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op acht en twintig december negentienhonderd acht en negentig voor Mr G. Venekamp, notaris te Papendrecht verleden, en deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Rotterdam in register hypotheek 4 op negen november tweeduizend zeven in deel 53450, nummer 139 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op acht november tweeduizend zeven voor Mr G. Venekamp, notaris te Papendrecht verleden, en

### **V. SPLITSINGSTEKENING**

De te splitsen onroerende zaak is in verband met de ondersplitsing uitgelegd in een plan, dat bij deze akte wordt overlegd, bestaande uit \* bladen. Dit plan is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* en is door deze voorzien van de complexaanduiding 616-A appartementsindices 396 tot en met 411. In het plan zijn de gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

De splitsingstekening is door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op \* tweeduizend achttien in depot genomen onder nummer \*\*.

### **VI. OMSCHRIJVING ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN**

De te splitsen onroerende zaak zal omvatten de volgende onderappartementsrechten:

#### **1. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 396, omvattende:**

- a. het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**

- aa. het twee duizend zevenhonderd acht en zeventigste/vijf en twintig duizend acht honderd zeven en dertigste (1414/25837ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een stallinggarage in de onderbouw, woongebouwen en woonblokken (onderverdeeld in een*

*honderd zes en zeventig (176) auto opstelplaatsen, drie (3) motor opstelplaatsen en vijftien (15) losse bergingen en een honderd drie en dertig (133) etagewoningen en zes (6) bedrijfs-/horecaruimten en vijf en twintig (25) grondgebonden woningen) gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, nummers 561, 562, 563, 569, 570 en 571, ter gezamenlijke grootte van vijf en negentig are en twee en zeventig centiare (95 a. 72 ca), welk perceel nummers 562 en 569 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Papendrecht voor het hebben en houden van een openbare weg tussen de gebouwen en de perceelnummers 561, 562 en 563 belast zijn met één en de perceelnummers 569, 570 en 571 met drie zakelijk recht(en) van opstal, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ENECO MILIEU B.V. hierna te noemen Eneco, voor het hebben en houden van kabels en leidingen, en de perceelnummers 563 en 570 belast zijn met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van OASEN N.V. voor het hebben en houden van een leiding, terwijl op gemelde perceel nummers 569, 570 en 571 een aantekening is geplaatst als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming .*

- bb. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en een deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
- 2. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 397, omvattende:**
- a. het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
    - aa. onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
    - bb. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk**

- aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).
3. **Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 398, omvattende:**
    - a. **het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
      - aa. *onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
      - bb. *het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
    - b. **het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
  4. **Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 399, omvattende:**
    - a. **het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
      - aa. *onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
      - bb. *het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
    - b. **het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
  5. **Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 400, omvattende:**
    - a. **het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen**

- nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
- aa. onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
  - bb. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
- 6. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 401, omvattende:**
- a. het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
    - aa. onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
    - bb. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
  - b. het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
- 7. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 402, omvattende:**
- a. het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**

- aa. *onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
  - bb. *het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
- 8. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 403, omfattende:**
- a. **het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
    - aa. *onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
    - bb. *het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
  - b. **het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
- 9. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 404, omfattende:**
- a. **het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
    - aa. *onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
    - bb. *het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*

- b. **het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
10. **Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 405, omfattende:**
- a. **het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
    - aa. *onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
    - bb. *het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
  - b. **het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
11. **Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 406, omfattende:**
- a. **het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
    - aa. *onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
    - bb. *het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
  - b. **het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
12. **Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 407, omfattende:**



- a. **het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
    - aa. onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
    - bb. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
  - b. **het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
13. **Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 408, omvattende:**
- a. **het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**
    - aa. onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
    - bb. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*
  - b. **het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**
14. **Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 409, omvattende:**
- a. **het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend, met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw**

**Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**

- aa. onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
- bb. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*

**b. het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**

**15. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 410, omvattende:**

**a. het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,**

**met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**

- aa. onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
- bb. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*

**b. het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**

**16. Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Papendrecht, sectie D, complexaanduiding 616 A, appartementsindex 411, omvattende:**

**a. het \*\*\*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit zestien (16) grondgebonden woningen en drie bergingen in de onderbouw, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,**

**met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten, en toebehoren, gebouw Klipper (ensemble C en deel van D), en kadastraal bekend gemeente Papendrecht sectie D complexaanduiding 616 A appartementsindex 9, welk laatste appartementsrecht recht geeft op:**

- aa. onverdeeld aandeel in de hiervoor bij appartementsindex 396 onder aa. omschreven gemeenschap;*
- bb. het recht op het uitsluitend gebruik van het appartementengebouw*

*Klipper (ensemble C en deel van D) met grondgebonden woningen, gelegen nabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend,*

- b. het recht op het uitsluitend gebruik van een grondgebonden woning op de begane grond, de eerste en \*\*tweede verdieping, \*alsmede berging in de onderbouwnabij het Aviolandapad te Papendrecht, plaatselijk aanduiding en nummering nog onbekend (bouwnummer \*).**

## **VII. ONDERSPLITSING**

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze de ondersplitsing tot stand te brengen.

## **VIII. BEREKENINGEN BREUKDELEN**

Voor de berekening van de aandelen in de gemeenschap van de appartementen is uitgegaan van de bruto vloeroppervlakten en blijkende van de grondslagen voor de berekening uit aan deze akte gehecht overzicht daarvan.

## **IX. SPLITSINGSREGLEMENT**

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde vast te stellen het reglement bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welke luidt als volgt:

### **REGLEMENT VAN (ONDER)SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

#### **A. Definities**

##### **Artikel 1**

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van ondersplitsing;
- b. "gebouw": het appartementengebouw dat in de splitsing is betrokken;
- c. "eigenaar": de gezamenlijk gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar";
- l. "reglement": *het onderhavige reglement*;
- m. "huishoudelijk reglement": *het krachtens het reglement (artikel 44) vast te*

- stellen huishoudelijk reglement;
- n. “Vereniging I”: de te Papendrecht gevestigde vereniging, genaamd **Vereniging van Eigenaars Merwehoofd Fase IV te Papendrecht**; zij is gevestigd te Papendrecht, opgericht bij akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten (“akte van hoofdsplitsing”), op tien december tweeduizend zeven verleden voor mr G. Venekamp, notaris gevestigd te Papendrecht, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4, gehouden bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op elf december tweeduizend zeven in deel 53646 nummer 65;
- o. “Vergadering I”: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek van de Vereniging I;
- p. “Bestuur I”: het bestuur van de Vereniging I;
- q. “Reglement I”: het reglement van splitsing van eigendom opgenomen in de hiervoor vermelde akte van hoofdsplitsing;
- r. “Huishoudelijk Reglement I”: het door de Hoofdvergadering vast te stellen/vastgestelde huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 44 van het Reglement.
- s. grondgebonden woningen: een appartementsrecht dat niet meedeelt in de schulden en kosten terzake van:
- het schoonmaken van de lift(en) en trappenhuizen;
  - het dagelijks onderhoud en electriciteitsverbruik van de liftinstallatie en daaraan toerekenbare werken en voorzieningen;
  - het grootonderhoud van de liftinstallatie en trappenhuizen;
- t etagewoningen: een appartementsrecht dat wel meedeelt in de schulden en kosten terzake van:
- het schoonmaken van de lift(en) en trappenhuizen;
  - het dagelijks onderhoud en electriciteitsverbruik van de liftinstallatie en daaraan toerekenbare werken en voorzieningen;
  - het grootonderhoud van de liftinstallatie en trappenhuizen;
- u. buitenpaden: die paden die zich in de buitenlucht bevinden binnen het gesplitste object op de begane grond en die dienen als toegangswegen voor meerdere appartementen.
- v. "binnentuin": het gedeelte van de gemeenschappelijke ruimte bestemd als tuin ter vrij gebruik van een deel van de appartementseigenaren.

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

**Artikel 2**

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 396 voor het \*\* /twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;
  - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 397 voor het \*\* /twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;
  - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 398 voor het \*\* /twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;
  - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 399 voor het \*\* /twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;
  - de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 400 voor het \*\*

- */twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 401 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 402 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 403 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 404 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 405 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 406 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 407 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 408 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 409 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 410 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
  - *de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 411 voor het \*\**  
*/twee duizend zeven honderd acht en zeventigste (\*\*\*/2778ste) aandeel;*
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
  3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
  4. In geval 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. *Voor zover ten gevolge van het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt een hogere verzekeringspremie, verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen hierna bedoeld in artikel 3 onder f, in samenhang met artikel 8 leden 1 en 2, zal worden berekend dan voor andere privé gedeelten, komt die meerdere premie ten laste van de eigenaar van het desbetreffende privé gedeelte.*
  6. *alle overige kosten voor zover deze betrekking hebben op een privé gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.*

### **C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars**

#### **Artikel 3**

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan met uitzondering van de buitenpaden waarvan de kosten zijn geregeld bij de onder III genoemde hoofdsplitsing (waarin staat vermeld dat

voor rekening van de vereniging van eigenaren van die hoofdsplitsing komen *de kosten die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de buiten paden, waarbij de vereniging kan besluiten deze te verplaatsen naar de betrokken verenigingen van de ondersplitsingen*);

- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, *daaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur.*

#### **D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen**

##### **Artikel 4**

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.  
Het eerste boekjaar loopt vanaf de eerste van de maand, volgende op de maand waarin de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op één en dertig december van het daarop volgende jaar. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen de noodzakelijke vernieuwingen. Onder de lasten worden begrepen een telken jare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden binnen een maand daarna de definitieve bijdragen van de eigenaren door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid en met inachtneming van de bijdrage aan het reservefonds vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaren

worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit en het verschil alsdan in het reservefonds zal worden gestort.

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

#### **Artikel 5**

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

#### **Artikel 6**

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vijftig euro (€ 50,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 29A is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars overeenkomstig een breuk waarvan de teller gelijk is aan de voor die andere eigenaars in artikel 2.1 vermelde breukdelen en de noemer gelijk is aan de som van die tellers, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van het verschuldigde en alle daarmee verbandhoudende incassokosten, schaden en interessen van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de

vereniging te vergoeden.

#### **Artikel 7**

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

#### **E. Verzekeringen**

##### **Artikel 8**

1. Indien en voorzover dit niet reeds door of vanwege Vereniging I is geschied zal het bestuur het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwwaarde inclusief sloop- en opruimingskosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan *één promille* van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging of van Vereniging I, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:  
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een



daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van *éénuizend tweehonderd euro* (€1.200,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."

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

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

### **Artikel 9**

1. *Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:*
  - a. *die gedeelten en zaken van het in de sub II vermelde akte van splitsing betrokken gebouw, welke blijkens het bepaalde in artikel 1, onder d en e van Reglement I tot gemeenschappelijke gedeelten en zaken zijn gedefinieerd en waarvan een nadere omschrijving is gegeven in artikel 9.1 van Reglement I;*
  - b. *de hoofdleidingen en dergelijke voor water en water voor de warmtevoorziening, riolering, electriciteit, telefoon en centrale antenne inrichting, voor zover deze niet onder het betreffende nutsbedrijf vallen of tot een privé gedeelte behoren;*
2. *Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden **niet** gerekend:*
  - a. *de volledige opstallen met uitzondering van het dak, bergingen (al dan niet in de onderbouw), terrassen, patio's en tuinen;*
  - b. *de leidingen voor:*

*de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan een privé gedeelte;  
-het transport van water en water voor de warmtevoorziening, electriciteit, telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast, alsmede de mechanische ventilatie met luchtkanalen in het privé gedeelte en tot aan de hoofdschacht;*

3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

#### **Artikel 10**

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

#### **Artikel 11**

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

#### **Artikel 12**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. *De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.*
4. De vergadering en Vergadering I tezamen kunnen tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

#### **Artikel 13**

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van zowel de vergadering als de Vergadering I is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw casu quo de privé gedeelten van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw *of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het gebouw*, slechts mag geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering en de Vergadering I kunnen *aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden en* kunnen een reeds verleende toestemming intrekken.
4. *Het is de eigenaars en gebruikers niet toegestaan de vloeren van de privé-gedeelten zwaarder te (doen) belasten dan bouwkundig is toegestaan.*

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

#### **Artikel 14**

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering en de Vergadering I geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
2. *In afwijking van het in artikel 14.1 bepaalde is Vorm Bouw BV of haar rechtsopvolger(s) bevoegd om zonder toestemming van de vergadering en de Vergadering I maar wel in overleg met de desbetreffende architect en zonodig met de competente overheidsinstantie(s) én onverminderd het bepaalde in artikel 5:108 Burgerlijk Wetboek, tot aan de algehele oplevering van het gebouw, de in artikel 14.1 bedoelde veranderingen aan te brengen.*
3. *In afwijking van het in artikel 14.1 bepaalde is de eigenaar, die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur bevoegd de tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en) respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, casu quo vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, met dien verstande dat ingeval deze scheidingswand(en), casu quo vloer(en) een dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw, de technische uitvoering de toestemming van de vergadering behoeft. Deze bevoegdheid eindigt zodra die eigenaar of diens rechtsopvolger geen eigenaar meer is van de desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten, in welk geval de eigenaar casu quo diens rechtsopvolger gehouden is de begrenzing van het/de desbetreffende privé-gedeelte(n) te brengen in een toestand conform de tekening door het (her)-plaatsen van de scheidingswand(en), casu quo vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden casu quo vloer(en) van bedoelde privé-gedeelten. Van het verwijderen van dergelijke scheidingswand(en), casu quo 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), casu quo vloer(en) en het (her)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids)isolatie.*  
*Zowel de desbetreffende eigenaar als diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.*
4. *Voor zover de in artikel 14.3 bedoelde aan elkaar grenzende privé-gedeelten bij één gebruiker in gebruik zijn, maar aan twee of meer verschillende eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in artikel 14.3 bedoelde gehoudenheid tot (her)plaatsing van de scheidingswand(en), casu quo vloer(en) verlenen. Het bestuur kan bij het verlenen van de ontheffing nadere voorwaarden stellen. Een reeds verleende ontheffing kan - tenzij anders is*

*bepaald - worden ingetrokken.*

5. *De vereniging kan aan een eigenaar van een appartement gelegen op de bovenste verdieping van het gebouw toestemming verlenen om op het dak van het appartementsgebouw een opbouw of een terras te bouwen of aan te leggen conform een door de vereniging goed te keuren bouwplan, op kosten en voor rekening van die eigenaar, en onder de door de vereniging vast te stellen voorwaarden. Eén van die voorwaarden zal zijn dat de vereniging een periodieke vergoeding vaststelt welke de appartements eigenaar aan de vereniging maandelijks moet vergoeden gelijktijdig met de voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 5 en welke vergoeding zal worden berekend met als criteria de oppervlakte en eventuele kostenverhogende effecten.*

#### **Artikel 15**

*Voorzover dit niet geschiedt door de Vereniging I voert de vereniging het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.*

#### **Artikel 16**

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

#### **G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten**

#### **Artikel 17**

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement, *het Reglement I*, het huishoudelijk reglement *en het Huishoudelijk Reglement I* in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming, *te weten*: woning. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering *en de vergadering I*. De vergadering *en de vergadering I* kunnen bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
6. *Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen niet voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor).*
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de betreffende ondersplitsing betrokken zaken geregeld met in achtneming van

de bepalingen in dit reglement.

#### **Artikel 18**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaar(s) in acht te nemen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.  
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

#### **Artikel 19**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, die met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.
2. Iedere eigenaar moet de hoofdaansluitingen van water en water voor de warmtevoorziening, electriciteit, radio, televisie en telefoon met bijbehorende meters en installaties gedogen.
3. 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.

#### **Artikel 20**

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

#### **Artikel 21**

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
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 22**

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement en/of het Huishoudelijke Reglement I. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

#### **Artikel 23**

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

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

#### **Artikel 24**

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

*Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé*

*gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wordt gegeven.*

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.  
*Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen.*
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

#### **Artikel 25**

1. Het bestuur en/of het Bestuur I kan/kunnen te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement en/of het Reglement I aan de vereniging en/of de Vereniging I 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 en/of de Vereniging I van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

#### **Artikel 26**

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

In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

### **I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten**

#### **Artikel 27**

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement en/of het Reglement I of het eventuele huishoudelijk reglement en/of het Reglement I of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging en/of de Vereniging I niet nakomt, kan door de vergadering en de Vergadering I een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering en de Vergadering I kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering en/of de Vergadering I besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering en/of de Vergadering I besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering en/of de vergadering I doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een



gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

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

## **J. Vervreemding van een appartementsrecht**

### **Artikel 28**

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.  
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

## **K. Overtredingen**

### **Artikel 29A**

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

onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

#### **L. ONDERSPLITSING**

##### **Artikel 29B**

*Ondersplitsing van een appartementsrecht is niet toegestaan zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen.*

#### **M. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars**

##### **I. Algemene bepalingen**

##### **Artikel 30**

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: **VERENIGING VAN EIGENAARS MERWEHOOFD KLIPPER TE PAPENDRECHT**. Zij is gevestigd te Papendrecht.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. *Voor het eerste boekjaar wordt bij deze als bestuurder aangewezen Vorm Bouw B.V..*

##### **Artikel 31**

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

##### **Artikel 32**

##### **Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan**

1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 42.
2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:
  - a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
  - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
3. Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten. Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
  - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien

Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en

- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in lid 2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
  - 5 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering.

## **II. Vergadering van eigenaars**

### **Artikel 33**

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

dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

#### **Artikel 34**

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. *Het totaal aantal stemmen bedraagt twee duizend zeven honderden acht en zeventig (2778).  
Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel behorende bij zijn appartementsrecht zoals aangeduid in artikel 2, lid 1.*

#### **Artikel 35**

1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaren toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### **Artikel 36**

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

#### **Artikel 37**

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.  
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.  
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk, *mits met voorkennis van het bestuur gedaan*, een voorstel, waarmede alle eigenaars, schriftelijk hun

instemming hebben betuigd.

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

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

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 38**

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. *De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover deze niet in de privé gedeelten bevinden (en voorzover de beslissing daarover in het Reglement I niet aan de Vergadering I is opgedragen), terwijl vóór oplevering van de appartementen de architect nog beslist over de kleurstelling en wel in samenspraak met Vorm Bouw B.V..*
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra

voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 39**

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

#### **Artikel 40**

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

### **III. Bestuur van de vereniging**

#### **Artikel 41**

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.  
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging. De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het

verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

*Zolang dit bedrag niet is vastgesteld is dit gelijk aan één/vijfde gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.*

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.

*Zolang dit bedrag niet is vastgesteld is dit gelijk aan één/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.*

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het (e-mail)adres en het fax-/telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
8. *Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.*
9. In geval van ondersplitsing komen de stemmen van de appartementseigenaar wiens recht is gesplitst, toe aan de gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten. Deze stemmen worden in de vergadering van eigenaren uitgebracht door het bestuur van de bij de ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaren. De stemmen behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. De gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten zijn bevoegd de vergadering van eigenaren bij te wonen. Het bestuur, bedoeld in de tweede zin, is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

#### **Artikel 42**

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

#### **Artikel 43**

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

## **N. Huishoudelijk Reglement**

### **Artikel 44**

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
  - b. het gebruik van privé gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het bestuur;
  - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige reglement of het Reglement I is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, *het reglement, het Reglement I of het eventueel Huishoudelijk Reglement I*, worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

## **O. Index**

### **Artikel 45**

*Alle bedragen, welke zijn opgenomen in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8 lid 5 genoemde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vast te stellen bedragen, zullen jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op basis negentienhonderd vijftien is honderd (1995=100).*

*Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van een Consumentenprijsindex - Alle Huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de indices in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan voorafgaande reeksen.*

## **P. Borgstelling Waterleverancier**

### **artikel 46**

De vereniging van eigenaars is naast gebruikers hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de waterleverantie.

## **X. VERGUNNING HUISVESTINGSWET**

De vergunning als bedoeld in de artikelen 33 tot en met 39 van de Huisvestingswet is op de onderhavige splitsing niet vereist.

## **XI. INSCHRIJVING KADASTER**

Partijen stemmen in met het inschrijven van een afschrift van deze akte in de



openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam.

**SLOT**

Van het bestaan der volmacht is mij notaris genoegzaam gebleken zoals hiervoor aangegeven.

Ter uitvoering en voor alle gevolgen dezer verklaarde de comparante, handelend als gemeld, domicilie te kiezen ten kantore van de bewaarder dezer minuut-akte.

De comparante is aan mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparante is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparante heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparante en mij, notaris, ondertekend om