

AKTE VAN SPLITSING CURAÇAO OCEAN RESORT GEBOUW 7

Heden, achtentwintig juli tweeduizend negen, verscheen voor mij, mr. Henri Theodoor Marie Burgers, notaris ter standplaats Curaçao: _____ mevrouw Fleur Susan Rutten, ondernemer, wonende te Curaçao, Ser'i _____ Milon z/n kavel 62, geboren te Zevenaar, Nederland, op 8 oktober 1972, — ongehuwd en ten deze handelende: _____

1. als directeur van- en als zodanig tezamen met de vertegenwoordigde — sub 2 rechtsgeldig vertegenwoordigde de op Curaçao, met kantooradres Brionplein 3 2hg, gevestigde naamloze vennootschap **Oranje Nassau – Ontwikkelingsmaatschappij N.V.**, geregistreerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 105827, welke naamloze vennootschap ten deze handelt: _____
 - a. voor zich in privé, hierna ook genoemd de "**verkoper**"; _____
 - b. als schriftelijk gevolmachtigde van de op Curaçao, met kantooradres Bapor Kibra z/n, gevestigde naamloze vennootschap Curaçao Public Aquarium N.V., geregistreerd in het handelsregister van de _____ Kamer van Koophandel onder nummer 39729, hierna ook te noemen de "eigenaar" of de "vennootschap"; _____ zijnde de ingevolge artikel 9 lid 6 van de statuten van voornoemde — vennootschap vereiste goedkeuring van de Raad van _____ Commissarissen verleend, waarvan blijkt uit een besluit van de Raad van Commissarissen zoals gehecht aan een akte van economische — eigendomsoverdracht, verleden op 30 oktober 2008 voor mij, notaris, en onder mijn minuten berustend; _____ en blijkende van gemelde volmacht tevens uit voormelde notariële — akte de dato 30 oktober 2008; _____
 - c. als enig bestuurder van na te melden vereniging: "**Vereniging Van Eigenaren Curaçao Ocean Resort gebouw 7**"; _____
2. als schriftelijk gevolmachtigde van de heer mr. Michiel Martijn Schoon, — bedrijfsjurist, wonende te Curaçao, Royal Palm Resort 29A, geboren te — San Jose, Costa Rica, op 28 november 1972, die de volmacht heeft — verstrekt in zijn hoedanigheid van directeur van- en als zodanig tezamen met de comparante in haar sub 1a gemelde hoedanigheid rechtsgeldig — voormelde naamloze vennootschap Oranje Nassau Ontwikkelings- — maatschappij N.V. vertegenwoordigt, welke naamloze vennootschap ten deze handelt: _____
 - a. voor zich in privé; _____
 - b. als schriftelijk gevolmachtigde van voornoemde naamloze — vennootschap Curaçao Public Aquarium N.V., _____
 - c. als enig bestuurder van voormelde vereniging: "**Vereniging Van Eigenaren Curaçao Ocean Resort gebouw 7**"; _____

de comparante, handelende als gemeld sub 1c en 2c casu quo —————
voornoemde vereniging hierna ook te noemen de "**vereniging**"; —————

In overweging nemende:

- dat de eigenaar rechthebbende is tot het recht van erfpacht op de —————
percelen grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal —
Specht", nader omschreven in meetbrief nummers 555 tot en met 560, —
allen van 2005 en 1151 van 2008; —————
- dat de rechten tot ontwikkeling van de laatste twee gebouwen voor het —
Curaçao Ocean Resort, bekend als Gebouw 6 (vier [4] appartementen) —
en Gebouw 7 (negen [9] appartementen) door de verkoper zijn —————
verkregen van de eigenaar en de voormalige ontwikkelaar van het —
Curaçao Ocean Resort Project, te weten Curaçao Ocean Resort —————
Construction N.V.. —————

De comparante, handelende als gemeld sub 1b en sub 2b, verklaarde dat —
de vennootschap over wilt gaan tot splitsing in appartementsrechten als —
bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van het —
navolgende registergoed: —————

het tot 4 april 2031 lopend erfpachtsrecht op een drietal aanééngesloten —
percelen grond, gelegen in het tweede district van Curaçao op "Koraal —
Specht", nader omschreven in de respectievelijke meetbrieven: —————

1. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, —
gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader —
omschreven in meetbrief nummer 555 van 2005, ter grootte van —
eenenzestig vierkante meter (61 m²); —————
2. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, —
gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader —
omschreven in meetbrief nummer 556 van 2005, ter grootte van —
vierhonderd veertig vierkante meter (440 m²); —————
3. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, —
gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader —
omschreven in meetbrief nummer 557 van 2005, ter grootte van —
eenhonderd eenentachtig vierkante meter (181 m²); —————

met het daarop gestichte appartementengebouw plaatselijk bekend als —
Curaçao Ocean Resort gebouw 7. —————

Vorenomschreven registergoederen zijn voor wat betreft het erfpachtsrecht
door de vennootschap verkregen bij een akte van erfpachtsverlening op 4 —
april 1986 verleden voor mr H.A. Sperwer, destijds notaris te Curaçao, van
welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore, alhier, op
dezelfde dag in register C deel 475 nummer 7, in verband met een akte van
wijziging erfpachtsvoorwaarden op 14 juni 1994 voor mr. M. van der Plank,
destijds notaris te Curaçao, verleden, van welke akte een afschrift is —
overgeschreven ten hypotheekkantore, alhier, op dezelfde dag in register C
deel 653 nummer 15, in verband met een akte van vervallen en vestiging —
nieuwe erfdienstbaarheid, verleden op 14 juni 1994 voor notaris mr. M. van
der Plank, voornoemd, en per afschrift overgeschreven ten —
hypotheekkantore alhier op 14 juni 1994 in Register C deel 653 nummer 16,

mede in verband met een akte tot splitsing van het erfpachtsrecht op 20 februari 1995 verleden voor notaris mr. M. van der Plank, voornoemd, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekantore, alhier, op dezelfde dag in register C deel 671 nummer 39, mede in verband met een akte van wijziging erfpachtvoorwaarden, verleden op 2 augustus 2000 voor notaris mr. M. van der Plank, voornoemd, en per afschrift overgeschreven ten hypotheekantore alhier op 3 augustus 2000 in Register C deel 826 nummer 32, mede in verband met een akte van vestiging erfdienstbaarheid, verleden op 28 juli 2003 voor mr. H.Th.G. Simon, notaris te Curaçao, en per afschrift ingeschreven ten hypotheekantore alhier op 29 juli 2003 in Register C deel 906 nummer 5, zullende het appartementengebouw worden gesticht door en voor rekening van verkoper.

Alvorens over te gaan tot de voorgenomen splitsing in appartementsrechten, verklaarde de comparante, handelende als gemeld sub 1b en 2b, namens de vennootschap:

dat vorenschreven percelen grond eigendom zijn van het Eilandgebied Curaçao blijkens een akte van verkoop en koop op 2 juni 1961 verleden voor mr. A.A.G. Smeets, destijds notaris te Curaçao, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekantore, alhier, op 9 juni daaropvolgend in register C deel 193 nummer 62;

dat de voorwaarden waaronder het Eilandgebied Curaçao vorenschreven percelen grond aan de vennootschap in erfpacht heeft uitgegeven, thans luiden als volgt:

- a. *het recht van erfpacht eindigt op vier april tweeduizend éénendertig;*
- b. *de erfpachter is verplicht een jaarlijkse canon te betalen berekend naar reden van twee gulden en vijfveertig cent (f. 2,45) per vierkante meter grond, bij vooruitbetaling te voldoen ten kantore van de Ontvanger van het Eilandgebied Curacao, elk jaar na uitreiking van de uitnodiging tot betaling door voornoemde Ontvanger;*
- c. *de in erfpacht uitgegeven percelen grond mogen uitsluitend bestemd worden voor het daarop optrekken en hebben van veertien (14) aaneengeschakelde villa's (twee-onder-een-kap) met bijbehorende voorzieningen conform een door het Bestuurscollege goedgekeurd plan van bebouwing;*
- d. *de erfpachter is bevoegd het erfpachtsrecht in appartementen te splitsen, zullende vanaf het moment van zodanige splitsing de Vereniging van Eigenaren van het appartementengebouw aansprakelijk en draagplichtig zijn voor de erfpachtscanon;*
- e. *de erfpachter is verplicht de aan te leggen infrastructurele en utiliteitswerken ten dienste te stellen van de voornoemde villa's en van het gehele projekt, voorzover deze van gemeenschappelijk belang zijn;*
- f. *de verlening van het erfpachtsrecht geschiedt voorts onder de algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Eilandgebied Curaçao vastgesteld bij Eilandsverordening van de twaalfde juni negentienhonderddrieënvijftig op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Eilandgebied Curaçao (Afkondigingsblad*

1953 nummer 29) en goedgekeurd bij Landsbesluit van dertien augustus negentienhonderd drieënvijftig nummer 15 (Publicatieblad 1953 nummer 141). Genoemde algemene voorwaarden en bepalingen zijn opgenomen in een akte de tweeëntwintigste augustus negentienhonderd drieënvijftig voor een waarnemer van Dr. E.C. Henriquez, destijds notaris te Curacao, verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore alhier, op vierentwintig augustus daarna in register C deel 146 nummer 13.".

dat vorenomschreven registergoederen bezwaard zijn met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de verkoper tot een beloop van twee miljoen achthonderdduizend Nederlands Antilliaanse Gulden (NAf. 2.800.000,00), waarvoor krachtens akte van crediethypotheek op 11 december 2008 verleden voor mij, notaris, eerste hypothecaire inschrijving werd genomen van welke akte een afschrift is ingeschreven ten hypotheekkantore alhier op 12 december 2008 in register B, deel 1288 nummer 15;

De comparante, handelende als gemeld sub 1a en 2a, verklaarde bij deze: dat de verkoper toestemming verleent tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten;

dat geen erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen zijn gevestigd ten laste of ten behoeve van vorenomschreven percelen grond, anders dan de erfdienstbaarheden die aan het slot van deze akte staan vermeld, welke reeds zijn gevestigd voor alle overgedragen registergoederen behorende tot Curaçao Ocean Resort Deelplan 1, en de hierna te vestigen erfdienstbaarheden, en dat aan de vennootschap geen andere persoonlijke verplichtingen zijn opgelegd dan die voortvloeiende uit de voormelde erfpachtsbepalingen;

dat het voormelde appartementengebouw met toebehoren en het daarbij behorende perceel grond volledig zijn beschreven in een kadastraal plan, hetwelk aan deze akte zal worden gehecht, waarop een door de directeur van de Stichting Kadaster en Openbare Registers te Curaçao getekende verklaring is gesteld, gedateerd 20 april 2009, waaruit blijkt dat de complexaanduiding voor het hierbij te splitsen registergoed luidt: 218A2009; en dat op het hiervoor bedoelde kadastrale plan de delen die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven in Arabische cijfers lopende van 1 tot en met 9.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De comparante, handelende als gemeld sub 1 en sub 2, handelende als gemeld, alsnu overgaande tot voormelde splitsing in appartementsrechten, verklaarde voormeld appartementengebouw met toebehoren en het erfpachtsrecht op de daarbij behorende percelen grond, te weten:

1. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 555 van 2005, ter grootte van eenenzestig vierkante meter (61 m²);

2. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, — gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader — omschreven in meetbrief nummer 556 van 2005, ter grootte van — vierhonderd veertig vierkante meter (440 m²); —
 3. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, — gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader — omschreven in meetbrief nummer 557 van 2005, ter grootte van — eenhonderd eenentachtig vierkante meter (181 m²); —
- met het op deze percelen gestichte appartementengebouw tezamen — plaatselijk bekend als complexaanduiding 218A2009, te splitsen in de — navolgende appartementsrechten: —
1. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld — éénhonderdeenendertig/eenduizendtweehonderdachtenzeventigste — (131/1278) aandeel in de gemeenschap, omvattende het — appartementengebouw met toebehoren en het tot 4 april 2031 lopend — recht van erfpacht op de daarbij behorende grond, gelegen in het — tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de begane grond van — het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort gebouw 7, — nader aangeduid als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 1; —
 2. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld — éénhonderdvijfentwintig/eenduizendtweehonderdachtenzeventigste — (125/1278) aandeel in de gemeenschap, omvattende het — appartementengebouw met toebehoren en het tot 4 april 2031 lopend — recht van erfpacht op de daarbij behorende grond, gelegen in het — tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de begane grond van — het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort gebouw 7, — nader aangeduid als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 2; —
 3. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld — éénhonderdeenendertig/eenduizendtweehonderdachtenzeventigste — (131/1278) aandeel in de gemeenschap, omvattende het — appartementengebouw met toebehoren en het tot 4 april 2031 lopend — recht van erfpacht op de daarbij behorende grond, gelegen in het — tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de begane grond — verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort gebouw 7, nader aangeduid als complexaanduiding 218A/2009 — appartementsindex nummer 3; —
 4. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld — éénhonderddertig/eenduizendtweehonderdachtenzeventigste (130/1278) aandeel in de gemeenschap, omvattende het appartementengebouw — met toebehoren en het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op de — daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te

- "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de eerste verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort gebouw 7, nader aangeduid als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 4;
5. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld éénhonderdvijfentwintig/eenduizendtweehonderdachtenzeventigste (125/1278) aandeel in de gemeenschap, omvattende het appartementengebouw met toebehoren en het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op de daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de eerste verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort gebouw 7, nader aangeduid als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 5;
 6. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld éénhonderddertig/eenduizendtweehonderdachtenzeventigste (130/1278) aandeel in de gemeenschap, omvattende het appartementengebouw met toebehoren en het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op de daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de eerste verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort gebouw 7, nader aangeduid als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 6;
 7. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld éénhonderdnegentig/eenduizendtweehonderdachtenzeventigste (190/1278) aandeel in de gemeenschap, omvattende het appartementengebouw met toebehoren en het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op de daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de tweede verdieping – annex zolder op de derde verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort gebouw 7, nader aangeduid als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 7;
 8. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld éénhonderdzesentachtig/eenduizendtweehonderdachtenzeventigste (186/1278) aandeel in de gemeenschap, omvattende het appartementengebouw met toebehoren en het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op de daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de tweede verdieping – annex zolder op de derde verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort gebouw 7, nader aangeduid als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 8;

9. het appartementsrecht, uitmakende het onverdeeld éénhonderddertig/eenduizendtweehonderdachtenzeventigste (130/1278^e) aandeel in de gemeenschap, omvattende het appartementengebouw met toebehoren en het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op de daarbij behorende grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", met het uitsluitend recht van gebruik van de gebruikseenheid gelegen op de tweede verdieping van het gebouw plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort gebouw 7, nader aangeduid als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 9.

REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING

Vervolgens verklaarde de comparante, handelende als gemeld sub 1 en sub 2, ter uitvoering van het bepaalde in artikel 5:111 sub d juncto artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, bij deze op te richten de vereniging genaamd:

"VERENIGING VAN EIGENAREN CURAÇAO OCEAN RESORT

GEBOUW 7", gevestigd op Curaçao, en daarbij het navolgende reglement en daartoe behorende statuten (hierna tezamen aan te duiden als "het reglement") vast te stellen:

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

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

appartementenrechten worden als "onderappartementenrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

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

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het hiervoor in de akte bepaalde breukdeel (of de som van de breukdelen, indien hij meer dan één appartementsrecht bezit).
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. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

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

onderhoud van de luchtkoelingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het koelingverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;

- i. de lift, waaronder begrepen de kosten van de liftinstallaties, het energieverbruik en de kosten van het onderhoud van de liftinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het elektriciteitsverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
- j. de kosten van het waterverbruik danwel elektriciteitsverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het 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 de maand volgende op de maand waarin de feitelijke levering heeft plaatsgevonden, maandelijks één/twaalfde (1/12) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een (1) maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien Nederlands Antilliaanse Gulden (NAf.10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing

betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement – niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

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

Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd Nederlands Antilliaanse gulden (NAf.2.500,--) 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 schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé

- gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen en de gangen, de daken, de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, de lift, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
- b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de luchtkoelinstallaties (met inbegrip de gedeelten daarvan die zich bevinden in de privé gedeelten), de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van -hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water -en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de lift, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van -schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de -vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot --het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de akte -gegeven bestemming, welke bestemming voor alle privégedeelten is: woonruimte.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
6. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de -reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
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 rechter in eerste aanleg.

5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

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.

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, containers, 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.
6. Het houden van (pluim)vee is niet toegestaan. Het houden van kleine huisdieren is wel toegestaan, mits andere eigenaars en gebruikers daarvan geen onredelijke hinder ondervinden.

Artikel 23

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

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

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen -die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling

van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

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

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat -hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan

kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het —
privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik —
van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken
en rechten. _____

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of —
besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke
oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien—
dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief —
met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter —
vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een _____
raadsman. _____
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een —
meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in
een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal _____
stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin —
bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe —
vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van _____
overeenkomstige toepassing. _____
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij _____
aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn
appartementenrecht 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 in eerste aanleg ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk
Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de
rechter in eerste aanleg 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 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte is opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de plaats waar zij haar zetel heeft zijn hiervoor in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

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

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het 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 maximum aantal stemmen dat ter vergadering zal kunnen worden uitgebracht is gelijk aan het getal van de noemer van de breukdelen op grond waarvan de deelgerechtigdheid in de gemeenschap voor iedere eigenaar is vastgesteld.
Het door iedere afzonderlijke eigenaar ter vergadering uit te brengen aantal stemmen is gelijk aan het getal van de teller van het breukdeel (of de som van de tellers van de breukdelen, indien hij meer dan één appartementsrecht bezit) op grond waarvan zijn deelgerechtigdheid in de gemeenschap is vastgesteld.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is

bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de rechter in eerste aanleg te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

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

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

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

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

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig -besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
6. Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 37, lid 2 is verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de rechter in eerste aanleg op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaatsgevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering.

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 zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten -der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig

- of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal – stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan — twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. —
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 dien zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige — besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering — benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. —
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe — installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover — deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen. —
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel — 5:131 vijfde 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 vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
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.

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.

M. 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 reglement is geregeld.Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
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.

N. Slotbepaling

Artikel 45

1. Als bestuurder van de vereniging wordt bij deze benoemd Oranje Nassau Ontwikkelingsmaatschappij N.V., voornoemd.
2. Als voorzitter van de vergadering wordt bij deze benoemd **Oranje Nassau Ontwikkelingsmaatschappij N.V.**, voornoemd.

3. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2 wordt de daarin bedoelde voorschotbijdrage over het tijdvak aanvangende de dag van feitelijke levering en eindigende op 31 december 2009 voor ieder der eigenaren vastgesteld op VIJFHONDERD GULDEN NEDERLANDS ANTILLIAANS COURANT (ANG. 500,00) per maand per appartementenrecht, met dien verstande dat de verkoper voor alle niet in rechte aan derden verkochte en overgedragen appartementen vanaf de dag van oplevering door de aannemer tot aan de laatste dag van de maand waarin de levering aan een derde plaatsvindt, een voorschotbijdrage van TWEEHONDERD VIJFTIG GULDEN NEDERLANDS ANTILLIAANS COURANT (ANG. 250,00) per maand per appartementenrecht zal zijn verschuldigd.
4. Dit reglement treedt in werking nadat tenminste één appartementenrecht door **Oranje Nassau Ontwikkelingsmaatschappij N.V.** juridisch is overgedragen aan een derde.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN PERSOONLIJKE VERPLICHTINGEN

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde dat Stichting Curaçao Ocean Resort Deelplan 1 te Curaçao rechthebbende zal worden van een gedeelte van het navolgende, thans nog aan de vennootschap toebehorende registergoed:

het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao op "Koraal Specht", oorspronkelijk groot elfduizend éénhonderd dertien vierkante meter (11.113m²), nader omschreven in de meetbrieven nummers 101, 102, 103 en 105, allen van 16 februari 1994, na vermindering met de percelen nader omschreven in de meetbrieven nummer 163 tot en met 175, allen van 17 mei 1999, 226 tot en met 231, allen van 12 april 2000, 245 van 18 april 2000, 156 van 12 mei 2004;

555 tot en met 560, allen van 2005 en 1151 van 2008 zodat thans naar berekening resteert ongeveer zesduizend zeshonderd zestien vierkante meter (6.616m²);

dat evengemeld door voormelde Stichting Curaçao Ocean Resort Deelplan 1 te Curaçao te verkrijgen perceel, hierna te noemen "het gemeenschappelijk terrein", grenst aan het bij deze akte gesplitste perceel en bestemd is voor het daarop optrekken en hebben van bij het CURAÇAO OCEAN RESORT DEELPLAN 1 behorende infrastructurele en utiliteitswerken en dienstverlenende eenheden.

Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld, dat de vennootschap en de vereniging het navolgende zijn overeengekomen:

ERFDIENSTBAARHEDEN

- A. De vennootschap vestigt geheel kosteloos bij deze onder de opschortende voorwaarde dat één van de hierna te noemen heersende en lijdende erven niet meer één en dezelfde erfpachter zal hebben, voor de duur van het bestaan van het eerst eindigende erfpachtsrecht dan

wel voor de duur van eventuele verlengingen daarvan, de navolgende erfdiensbaarden:

- I. Ten behoeve van de percelen grond, nader omschreven in de respectievelijke meetbrieven:
 1. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 555 van 2005, ter grootte van eenenzestig vierkante meter (61 m²);
 2. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 556 van 2005, ter grootte van vierhonderd veertig vierkante meter (440 m²);
 3. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 557 van 2005, ter grootte van eenhonderd eenentachtig vierkante meter (181 m²);met het daarop gestichte appartementengebouw plaatselijk bekend als **Curaçao Ocean Resort gebouw 7**, bekend als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 1 tot en met 9, hierna tezamen aangeduid als "het heersend erf", en ten laste van het gemeenschappelijk terrein en de resterende delen van de meetbrieven nummers 595 en 596 van 30 oktober 1985 (na verdere vermindering met de percelen omschreven in meetbrieven nummers 103 en 104 van 1988 en met de percelen omschreven in meetbrieven nummers 95 tot en met 105 van 1994), al welke percelen door de vennootschap zijn verkregen bij voormelde akte van uitgifte in erfpacht de dato 4 april 1986, hierna tezamen aangeduid als "het lijdend erf", welke erfdiensbaardheid door de comparante, handelende als gemeld sub b, wordt aanvaard:
 - a. de erfdiensbaardheid van voetpad en weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg en van en naar het heersend erf over de gedeelten van het lijdend erf welke door de erfpachter van het lijdend erf tot al dan niet geasfalteerde weg zijn bestemd;
 - b. de erfdiensbaardheid tot het, overeenkomstig hun bestemming, mede gebruik maken en voor zoveel van toepassing hebben en in stand houden van de in, op of boven het lijdend erf aangelegde of nog aan te leggen utiliteitsvoorzieningen en infrastructurele werken, welke mede of uitsluitend strekken ten behoeve van het deelplan waarvan het heersend erf deel uitmaakt dan wel het heersend erf zelf.
- II. Ten behoeve van de percelen grond, nader omschreven in de respectievelijke meetbrieven:
 1. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 555 van 2005, ter grootte van eenenzestig vierkante meter (61 m²);
 2. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader

- omschreven in meetbrief nummer 556 van 2005, ter grootte van _____ vierhonderd veertig vierkante meter (440 m²); _____
3. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, _____ gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader _____ omschreven in meetbrief nummer 557 van 2005, ter grootte van _____ eenhonderd eenentachtig vierkante meter (181 m²); _____
- met het daarop gestichte appartementengebouw plaatselijk bekend als _____ **Curaçao Ocean Resort gebouw 7**, bekend als complexaanduiding _____ 218A/2009 appartementsindex nummer 1 tot en met 9, _____ hierna aangeduid als "het heersend erf", en ten laste van het _____ gemeenschappelijk terrein hierna aangeduid als "het lijdend erf": _____ de erfdienstbaarheid tot het, overeenkomstig hun bestemming, mede _____ gebruik maken en voorzoveel van toepassing hebben en in stand houden _____ van de op het lijdend erf aangelegde of nog aan te leggen _____ gemeenschappelijke faciliteiten, zoals - doch niet daartoe beperkt - strand, zwembad, groenfaciliteiten, wandelpaden en andere aangelegde of nog aan te leggen infrastructurele werken en utiliteitsvoorzieningen, _____ welke erfdienstbaarheid door de comparante, handelende als gemeld sub _____ 1b en 2b, wordt aanvaard. _____
- III.** Ten laste van de percelen grond, nader omschreven in de _____ respectievelijke meetbrieven: _____
1. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, _____ gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader _____ omschreven in meetbrief nummer 555 van 2005, ter grootte van _____ eenenzestig vierkante meter (61 m²); _____
2. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, _____ gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader _____ omschreven in meetbrief nummer 556 van 2005, ter grootte van _____ vierhonderd veertig vierkante meter (440 m²); _____
3. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, _____ gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader _____ omschreven in meetbrief nummer 557 van 2005, ter grootte van _____ eenhonderd eenentachtig vierkante meter (181 m²); _____
- met het daarop gestichte appartementengebouw plaatselijk bekend als _____ **Curaçao Ocean Resort gebouw 7**, bekend als complexaanduiding _____ 218A/2009 appartementsindex nummer 1 tot en met 9, _____ hierna aangeduid als "het lijdend erf", en ten behoeve van het _____ gemeenschappelijk terrein, hierna aangeduid als "het heersend erf": _____ de erfdienstbaarheid om het exterieur (de kleur daaronder begrepen) van _____ het appartementengebouw op het lijdend erf niet te veranderen zonder _____ schriftelijke toestemming van de erfpachter van het heersend erf, bij _____ gebreke van welke toestemming de erfpachter van het heersend erf _____ gerechtigd is het exterieur voor rekening van de erfpachter van het lijdend _____ erf in de oorspronkelijke staat te brengen, welke erfdienstbaarheid door de _____ comparante, handelende als gemeld sub 1b en 2b, wordt aanvaard. _____

IV. Ten laste en ten behoeve van de percelen grond, nader omschreven in de respectievelijke meetbrieven: _____

1. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 555 van 2005, ter grootte van eenenzestig vierkante meter (61 m²);
2. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 556 van 2005, ter grootte van vierhonderd veertig vierkante meter (440 m²);
3. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 557 van 2005, ter grootte van eenhonderd eenentachtig vierkante meter (181 m²);

met het daarop gestichte appartementengebouw plaatselijk bekend als **Curaçao Ocean Resort gebouw 7**, bekend als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 1 tot en met 9,

en ten laste en ten behoeve van het gemeenschappelijk terrein: al zodanige erfdienstbaarheden als nodig ter voortzetting van het ongestoord gebruik dier percelen, zulks ter legalisering van de thans bestaande toestand, voor zover deze in strijd mocht zijn met de wettelijke bepalingen van het burendrecht, in het bijzonder de wettelijke bepalingen omtrent de bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven, boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek, speciaal voor wat betreft: toevoer van licht en lucht; de aanwezigheid van deuren, ramen, funderingen, dakoverstekken, afvoerleidingen, buizen en dergelijke, in aantal, grootte en ter plaatse als na gereedkoming van het Curaçao Ocean Resort Deelplan 1 aanwezig; het lozen van hemel en menagewater en van faecaliën door deze afvoerleidingen, buizen en dergelijke; inbalking en inankering; het hebben, houden en eventueel vervangen van kabels enzovoorts;

en te dulden dat de eigenaren of gebruikers van het heersend erf zich op het lijdend erf bevinden, respectievelijk gebruik maken van een strook grond op het lijdend erf, teneinde aan het heersend erf onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden te verrichten, alles op de voor de gebruikers van het lijdend erf minst bezwarende wijze, welke erfdienstbaarheid door de comparanten, handelende als gemeld sub b, worden aanvaard:

Voorts verklaarde de comparante sub 1, handelende als gemeld, bij deze geheel kosteloos te vestigen:

V. Ten behoeve van de percelen grond, nader omschreven in de respectievelijke meetbrieven: _____

1. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 555 van 2005, ter grootte van eenenzestig vierkante meter (61 m²);

2. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 556 van 2005, ter grootte van vierhonderd veertig vierkante meter (440 m²);

3. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 557 van 2005, ter grootte van eenhonderd eenentachtig vierkante meter (181 m²);

met het daarop gestichte appartementengebouw plaatselijk bekend als **Curaçao Ocean Resort gebouw 7**, bekend als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 1 tot en met 9,

hierna zowel tezamen als elk afzonderlijk ook te noemen het "heersende erf", en ten laste van het gemeenschappelijk terrein en de resterende delen van de meetbrieven nummers 595 en 596 van 30 oktober 1985 (na verdere vermindering met de percelen omschreven in meetbrieven nummers 103 en 104 van 1988, nummers 95 tot en met 105 van 1994, 555 tot en met 560 van 2005 en 1151 van 2008), hierna tezamen aangeduid als "het lijdend erf":

de erfdiensbaarheid tot het, overeenkomstig zijn bestemming, mede gebruik maken en voor zoveel van toepassing hebben, in stand houden, repareren, onderhouden en vervangen van de in, op of boven het lijdend erf aangelegde of nog aan te leggen voorzieningen en infrastructurele werken (zoals bv een trappengang) over het gedeelte van het lijdend erf zoals met de kleur oranje aangegeven op aangehechte situatietekening, hetwelk door de eigenaar en verkoper als zodanig is bestemd, welke erfdiensbaarheid door de comparante, handelende als gemeld sub 1b en 2b, wordt aanvaard.

VI. Ten behoeve van de percelen grond, nader omschreven in de respectievelijke meetbrieven:

1. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 555 van 2005, ter grootte van eenenzestig vierkante meter (61 m²);

2. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 556 van 2005, ter grootte van vierhonderd veertig vierkante meter (440 m²);

3. het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen in het tweede district van Curaçao te "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 557 van 2005, ter grootte van eenhonderd eenentachtig vierkante meter (181 m²);

met het daarop gestichte appartementengebouw plaatselijk bekend als **Curaçao Ocean Resort gebouw 7**, bekend als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummer 1 tot en met 9,

hierna zowel tezamen als elk afzonderlijk ook te noemen het "heersende erf", en ten laste van het gemeenschappelijk terrein en het resterende deel van meetbrief nummer 105 van 1994, hierna aangeduid als "het lijdend erf":

de erfdiensbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van een tuin ter uitbreiding van de bestaande tuin van het verkochte, ter grootte van ongeveer zestien vierkante meter ($\pm 16 \text{ m}^2$) zoals met de kleur groen aangegeven op aangehechte situatietekening, hetwelk door de eigenaar en verkoper als zodanig is bestemd, welke erfdiensbaarheid door de comparante, handelende als gemeld sub 1b en 2b, wordt aanvaard.

VII. Voorts verklaarde de comparante sub 1, handelende als gemeld, bij deze geheel kosteloos te vestigen, een erfdiensbaarheid ten behoeve en ten laste van de hiervoor genoemde appartementen, bekend als complexaanduiding 218A/2009 appartementsindex nummers 1 tot en met 9, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort Gebouw 7, en ten behoeve van de appartementen, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort Gebouw 3, bekend als complexaanduiding 32A2005, appartementsindex nummer 1 tot en met 4;

en de appartementen, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort Gebouw D, bekend als complexaanduiding 1307A1995, appartementsindex nummer 1 tot en met 11;

en de appartementen, deel uitmakende van het deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort Gebouw 6, te stichten op de percelen grond nader omschreven in meetbrief nummers 559 en 560, beiden van 2005 en 1151 van 2008, zoals nog te splitsen in appartementen, complexaanduiding 226A/2009, appartementen 1 tot en met 4;

hierna zowel tezamen als elk afzonderlijk ook te noemen het "heersende erf", en ten laste van het restant van meetbrief nummer 555 van 2005, hierna aangeduid als "het lijdend erf":

de erfdiensbaarheid van voetpad en weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg en van en naar het heersend erf over de gedeelten van het lijdend erf welke door de erfpachter van het lijdend erf tot al dan niet geasfalteerde weg zijn bestemd, teneinde aldaar te laden en/of te lossen, welke erfdiensbaarheid op de minst bezwarende wijze dient te worden uitgeoefend, zodat de eigenaren van de appartementen in voormelde gebouwen, plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resorts Gebouwen 3, 6, 7 en D daar zo min mogelijk last van ondervinden, een en ander zoals met de kleur blauw aangegeven op aangehechte situatietekening, welke erfdiensbaarheid door de comparante, handelende als gemeld sub 1b en 2b, wordt aanvaard.

VIII. De comparante, handelende als gemeld, verklaarde voorts dat de eigenaar ermee instemt en dat verkoper voor eigen rekening en risico ten Oosten van Curaçao Ocean Resort Gebouw D ten behoeve van de bewoners van Curaçao Ocean Resort, een toegang tot het water zal realiseren tegen de rotswand bij de lagune.

Ten behoeve van het gebruik van deze trap verklaarde de comparante, handelende als gemeld sub 1b en 2b, namens eigenaar een erfdiensbaarheid te vestigen van weg om te komen van en te gaan naar de lagune, zoveel mogelijk zoals met de kleur roze aangegeven op aangehechte situatieschets, ten behoeve van de eigenaren van:

- de appartementen, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort — Gebouw 1, bekend als complexaanduiding 778A/2000, appartementindexnummer 1 tot en met 3
- de appartementen, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort — Gebouw 2, bekend als complexaanduiding 779A/2000, appartementindexnummer 1 tot en met 6;
- de appartementen, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort — Gebouw 3, bekend als complexaanduiding 32A2005, appartementsindexnummer 1 tot en met 4;
- de appartementen, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort — Gebouw 4, bekend als complexaanduiding 265A/2004, appartementindexnummer 1 tot en met 6;
- de appartementen, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort — Gebouw 5, bekend als complexaanduiding 994A/2007, appartementindexnummer 1 tot en met 8;
- de appartementen, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort — Gebouw 6, bekend als complexaanduiding 226A/2009, appartementindexnummer 1 tot en met 4;
- de appartementen, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort — Gebouw 7, bekend als complexaanduiding 218A/2009, appartementindexnummer 1 tot en met 9;
- de appartementen, deel uitmakende van het Curaçao Ocean Resort — Gebouw D, bekend als complexaanduiding 1307A/1995, appartementindexnummer 1 tot en met 11;
- het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, ter grootte van vierhonderd twintig vierkante meter (420 m²) , gelegen in het tweede district van Curaçao op "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 95 van 16 februari 1994, met het daarop gebouwde plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort deelplan 1, kavel nummer 1;
- het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, ter grootte van vierhonderd vijftwintig vierkante meter (425 m²) , gelegen in het tweede district van Curaçao op "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 96 van 16 februari 1994, met het daarop gebouwde plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort deelplan 1, kavel nummer 2;
- het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, ter grootte van driehonderd eenentachtig vierkante meter (381 m²) , gelegen in het tweede district van Curaçao op "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 97 van 16 februari 1994, met het daarop gebouwde plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort deelplan 1, kavel nummer 3;
- het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, ter grootte van driehonderd zevenennegentig vierkante meter (397 m²) , gelegen in het tweede district van Curaçao op "Koraal Specht", nader omschreven in meetbrief nummer 98 van 16 februari 1994, met het

- daarop gebouwde plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort ———
deelplan 1, kavel nummer 4; ———
 - het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, ter—
grootte van driehonderd achtenzestig vierkante meter (368 m²), gelegen
in het tweede district van Curaçao op "Koraal Specht", nader ———
omschreven in meetbrief nummer 99 van 16 februari 1994, met het ———
daarop gebouwde plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort ———
deelplan 1, kavel nummer 5; ———
 - het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, ter—
grootte van vierhonderd zesentwintig vierkante meter (426 m²) , gelegen
in het tweede district van Curaçao op "Koraal Specht", nader ———
omschreven in meetbrief nummer 100 van 16 februari 1994, met het ———
daarop gebouwde plaatselijk bekend als Curaçao Ocean Resort ———
deelplan 1, kavel nummer 6; ———
 - Het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, —
gelegen in het tweede district van Curaçao op "Cornelisbaai", ter grootte
van zevenhonderd zevenennegentig vierkante meter (797 m²), nader —
omschreven in meetbrief nummer 355 van 27 augustus 1999; ———
 - Het tot 4 april 2031 lopend recht van erfpacht op een perceel grond, —
gelegen in het tweede district van Curaçao op "Cornelisbaai", ter grootte
van driehonderd drieënvijftig vierkante meter (353 m²), nader ———
omschreven in meetbrief nummer 231 van 12 april 2000; ———
welke erfdiensbaarheid door de comparante, handelende als mondeling
gemachtigde van de eigenaren van de heersende erven, wordt ———
aanvaard. ———
- IX. De comparante, handelende als gemeld sub 1a en sub 1b en 2a en 2b,
verklaarde tenslotte ten laste van de percelen grond, nader omschreven
in meetbrief nummers 555 tot en met 560, allen van 2005, als dienende
erven, en ten behoeve van de percelen grond, nader omschreven in —
meetbrief nummers 595, 596 en 597, allen van 1985, 132, 402, 403, —
404, 405 en 406, allen van 2000, en 645 van 2006, en de percelen —
grond, nader omschreven in meetbrief nummers 555 tot en met 560, —
allen van 2005, en de percelen grond, nader omschreven in meetbrief—
nummers 265, 266, 268 en 269, allen van 2008, als heersend erven, te—
vestigen de erfdiensbaarheid tot het dulden, aanleggen, houden, ———
onderhouden, repareren en zo nodig te vervangen van pijpleidingen voor
water, elektra, telefoon, kabeltelevisie, glasvezelkabels, riool en ———
hoogspanningskabels, alsmede het zich onthouden van werkzaamheden
zoals graven, hakken, breken, beplanten en verharderen, uitgezonderd het
plaatsen van lossen (en verplaatsbare) klinkers op een ondergrond van
zand, al het voorgaande over een breedte van twee meter (2m) , zoals —
met de kleur geel aangegeven op de aan deze akte gehechte ———
situatietekening, welke erfdiensbaarheid op de minst bezwarende wijze
dient te worden uitgeoefend, zodanig dat de bewoners van "Curaçao —
Ocean Resort" en "Royal Resort" alsmede de eigenaar zo weinig ———
mogelijk hinder zullen ondervinden van de werkzaamheden, welke ———

erfdienstbaarheid door de comparante, handelende als gemeld sub 1b – en 2b, wordt aanvaard. _____

Van het vorenstaande kan slechts in overleg met en na schriftelijke _____ goedkeuring van de eigenaren van de heersende erven worden _____ afgeweken. _____

- B. Voorzover de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden mochten _____ blijken niet als zodanig gevestigd te kunnen worden, zullen zij als _____ persoonlijke verplichtingen casu quo rechten worden aangemerkt van de erfpachter(s) van het lijdend erf casu quo het heersend erf en in iedere – akte van overdracht van- of vestiging van een zakelijk genotsrecht op – één dezer erven, of gedeelten daarvan, bij wijze van kettingbeding met – de daaraan verbonden boete(n), op de wijze als hierna vermeld, moeten worden bedongen. _____
- C. Voorts verklaarden de comparante, handelende als gemeld sub 1a, 1b, – 2a en 2b, dat bij iedere levering van een appartementsrecht zullen _____ moeten worden bedongen en aan de koper/verkrijger worden opgelegd – de navolgende kwalitatieve verplichtingen: _____
1. een verbod om op voormeld met blauw aangegeven gedeelte van het perceel grond nader omschreven in meetbrief nummer 555 van 2005 te bouwen of de doorgang op een of andere wijze te belemmeren. —
 2. de verplichting op voormeld met blauw aangegeven gedeelte van het perceel grond nader omschreven in meetbrief nummer 555 van 2005 te bestemmen tot weg en voor zoveel mogelijk dat gebruik te _____ gedogen. _____
 3. Bij overtreding van een of meer van de voorgaande bepalingen zal – de overtreder ten behoeve van Oranje Nassau Ontwikkelings- _____ maatschappij N.V. een onmiddellijke opeisbare boete verbeuren van VIJFTIGDUIZEND NEDERLANDS ANTILLIAANSE GULDEN _____ (NAf.50.000.--) voor iedere overtreding en voor iedere dag of _____ gedeelte daarvan dat die overtreding voortduurt, onverminderd de – bevoegdheid van Oranje Nassau Ontwikkelings- _____ maatschappij N.V. om het in strijd met genoemde bepalingen _____ gepleegde te corrigeren casu quo te verwijderen op kosten van de – overtreder, waartoe de koper bij deze, voor zover nodig, _____ onherroepelijk last en volmacht verleent aan Oranje Nassau _____ Ontwikkelingsmaatschappij N.V., makende deze volmacht deel uit – van deze overeenkomst zodat zij niet op een der in de wet gestelde – wijzen teniet zal gaan. De koper en zijn rechtsopvolgers zullen in – gebreke zijn door het enkele feit van de overtreding zonder dat enige ingebrekestelling of sommatie nodig zal zijn. _____
 4. Bij elke vervreemding in eigendom of vestiging van een zakelijk _____ genotsrecht van op verkochte of een deel daarvan, moeten de _____ hiervoor sub 1 tot en met 3 gemelde bepalingen, alsmede deze _____ bepaling (sub 4) aan de nieuwe verkrijger of gerechtigde worden _____ opgelegd en de bedongen ten behoeve van Oranje Nassau _____ Ontwikkelingsmaatschappij N.V. en door de nieuwe verkrijger worden

aangenomen en woordelijk in de akte van levering casu quo vestiging/levering van het zakelijk genotsrecht worden overgenomen. Bij niet nakoming van deze verplichting zal de nalatige ten behoeve van Oranje Nassau Ontwikkelingsmaatschappij N.V. een boete verschuldigd zijn van eenhonderdduizend Nederlands Antilliaanse Gulden (NAf. 100.000,--), welke boete direct opeisbaar zal zijn door het enkele feit van verzuim, mitsdien zonder enige sommatie, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, onverminderd de verplichting tot schadevergoeding aan de benadeelde partij, zo daartoe termen aanwezig zijn.

- D. Met ingang van de datum van feitelijke levering van een appartementsrecht door verkoper aan een derde, is de vereniging aan de erfpachter van het gemeenschappelijk terrein c.q. aan de door deze aan te wijzen (rechts)persoon een maandelijkse onderhoudsbijdrage verschuldigd welke zal worden vastgesteld op de navolgende wijze: teneinde tot de berekening van het bedrag van deze onderhoudsbijdrage te komen, zal het bestuur van de stichting jaarlijks een begroting voor het lopende jaar van de door haar te maken kosten en reserveringen voor toekomstige kosten opstellen.

Van het aldus vastgestelde begrotingsbedrag zal de vereniging jaarlijks een evenredig gedeelte verschuldigd zijn, hetwelk zal worden berekend op basis van een breukdeel, waarvan de teller gevormd wordt door het totale vloeroppervlakte van het gebouw en de noemer gevormd wordt door de som van alle van tijd tot tijd in privégebruik zijnde grondoppervlakten in het deelplan 1.

Het aldus verkregen bedrag zal in twaalf gelijke maandelijkse termijnen door de stichting aan de vereniging in rekening worden gebracht en door deze, zonder korting of compensatie hoe ook genaamd, aan de stichting voor of op de eerste van elke kalendermaand worden voldaan.

Deze maandelijkse onderhoudsbijdrage zal gelden als vergoeding voor de door de erfpachter van het gemeenschappelijk terrein verleende erfdienstbaarheden en overigens te verlenen diensten, zoals beheer van de gemeenschappelijke faciliteiten.

In afwijking van het vorenstaande geldt dat zolang de verkoper nog economisch eigenaar is van een appartementsrecht en het privé gedeelte nog niet in gebruik is genomen door een derde, de verkoper noch de vennootschap gehouden is tot betaling van de in dit lid vermelde onderhoudsbijdrage en de oppervlakte van het betreffende privé gedeelte niet meedoet voor de berekening van voormeld breukdeel, alles behoudens afwijkende overeenkomst tussen de verkoper en de stichting. De vereniging zal deze vermindering van de in dit lid vermelde onderhoudsbijdrage volledig ten goede laten komen van de verkoper, door haar kostenbijdrage als bedoeld in artikel 15 lid 3 van voormeld reglement dienovereenkomstig te verminderen.

PERSOONLIJKE VERPLICHTINGEN

- I. De comparante, handelende als gemeld sub 1a en 2a, verklaarde dat de verkoper zich jegens de stichting verbindt, om bij elke juridische overdracht van een appartementsrecht, als in deze akte bedoeld, aan een derde, niet zijnde de verkoper, de navolgende persoonlijke verplichtingen aan de koper op te leggen:
- "a. In het privé gedeelte zal generlei beroep of bedrijf mogen worden uitgeoefend, noch mogen daarin publieke religieuze, semi-religieuze of levensbeschouwelijke diensten bijeenkomsten worden gehouden.*
- b. De koper mag geen afval, onbruikbare of ongebruikte voer- of vaartuigen, containers of constructiematerialen plaatsen op de gronden van het deelplan.*
Huishoudelijk en ander afval van het privé gedeelte afkomstig dient door de koper in de daartoe bestemde, bij de ingang van het deelplan geplaatste, containers te worden gestort.
- c. De koper mag geen (pluim)vee houden in het deelplan. Het houden van kleine huisdieren door de koper is toegestaan, mits op zodanige wijze dat daardoor geen overlast aan de overige bewoners van het deelplan wordt bezorgd.*
- d. De buitenverlichting van het privé gedeelte zal zodanig gericht en/of afgeschermd moeten zijn dat daardoor uitsluitend het privé gedeelte wordt beschenen en geen last aan derden wordt bezorgd.*
- e. Vuilnisbakken, gasflessen, boilers, geisers, zonnepanelen en waslijnen mogen niet zichtbaar zijn vanaf de aangrenzende percelen en wegen.*
- f. Bij overtreding van een of meer der bedingen van voormelde persoonlijke verplichtingen, zal de overtreder ten behoeve van de stichting een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren, groot tienduizend Nederlands Antilliaanse Gulden (NAf. 10.000,--) voor iedere overtreding.*
- g. De bedingen hiervoor sub a tot en met f vermeld, alsmede dit beding sub g, moeten bij elke vervreemding van het appartementsrecht, waaronder begrepen de vestiging van een zakelijk genotsrecht met betrekking tot het appartementsrecht, ten behoeve van de stichting aan de opvolgende verkrijger worden opgelegd en aangenomen en woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend gulden Nederlands Antilliaanse Gulden (NAf. 100.000,--) ten behoeve van de stichting door de koper en iedere opvolgende verkrijger die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen."*
- II. De comparante, handelend als vermeld, verklaarde de vereniging bij deze jegens de stichting te verbinden tot de nakoming van de onder Erfdienstbaarheden sub C vermelde verplichting, alsmede de navolgende persoonlijke verplichtingen:
- a. De vereniging zal zich houden aan (en is bekend met) de voorwaarden en bepalingen waaronder het deelplan is goedgekeurd door het Eilandgebied Curaçao.

- b. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting _____ zullen op de bij het appartementengebouw behorende grond geen _____ opstallen worden gebouwd. _____
- c. Op of bij het appartementengebouw zullen geen antenneschotels _____ worden geplaatst. _____
- d. De vereniging zal het schilder- en pleisterwerk van het _____ appartementengebouw, na gereedkoming daarvan, in goede staat _____ van onderhoud handhaven. _____
- e. De afvoer van afvalwater van het appartementengebouw zal blijvend geschieden via het aangelegde sanitaire afvoersysteem, waarbij het niet toegestaan is vuilvernietigingsmachines in de afvoer te plaatsen.
- f. Toevoerkabels voor elektra, telefoon en televisie, alsmede _____ waterleidingen, zullen vanaf de perceelsgrens naar het _____ appartementengebouw ondergronds blijven aangelegd. _____
- g. Bij overtreding van een of meer der bedingen van voormelde _____ persoonlijke verplichtingen zal de vereniging ten behoeve van de _____ stichting een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren groot _____ tienduizend Nederlands Antilliaanse Gulden (NAf. 10.000,-) voor _____ iedere overtreding. _____

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde ingevolge en met _____ inachtneming van het bepaalde in de artikelen 38, 39 en 41 van het _____ reglement, voor zoveel nodig toestemming te verlenen aan de bestuurder _____ van de vereniging tot het aangaan van voormelde verplichtingen. _____

VOLMACHT _____

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, _____ waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht en van welke _____ volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken. _____

De comparante is mij, notaris, bekend. _____

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Curaçao op de datum in het _____ hoofd dezer akte vermeld. _____

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

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparante en _____ mij, notaris, ondertekend, des namiddags om zeven over half drie. _____

w.g. F.S. Rutten; H.Th.M. Burgers.

VOOR AFSCHRIFT