

[2024.000056]

**AKTE VAN HOOFDSPLITSING**  
**MET AFSTAND OPSTALRECHT EN TOEDELING**

**Complex Gildemeesters te Heemstede**

versie: 21 juni 2024

Vandaag, @, verscheen voor mij,

mr. JAN FRANCISCUS PAULUS DE BEER, notaris gevestigd te Haarlem:

@, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Trottoir Participaties B.V.**, statutair gevestigd te Uitgeest, feitelijk adres: 1911 BR Uitgeest, Loet 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34363215;
2. a. de heer **Fernandus Cornelis Johannes van 't Hoff**, geboren te Haarlem op vier december negentienhonderd negenenvijftig; en  
b. mevrouw **Monika Maria Wilhelmina Glas**, geboren te Haarlemmermeer op zeventien mei negentienhonderd drieënzestig;  
met elkaar gehuwd en tezamen wonende te 2101 JB Heemstede, Binnenweg 59.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

**Begripsbepalingen.**

In deze akte wordt verstaan onder:

- *Gerechtigde:*  
**Trottoir Participaties B.V.**, de heer **Fernandus Cornelis Johannes van 't Hoff** en mevrouw **Monika Maria Wilhelmina Glas**, allen voornoemd;
- *Openbare Registers:*  
de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- *Registergoed:*  
het perceel grond met het daarop te stichten gebouw bestaande uit een parkeerkelder, een commerciële ruimte op de begane grond en negen (9) woonappartementen op de eerste en tweede verdieping met toebehoren, plaatselijk bekend **Binnenweg 74 en 76 te Heemstede**, kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie A,
  - nummer @, (voorlopig) groot @;
  - nummer @, (voorlopig) groot @;
  - nummer @, (voorlopig) groot @;
  - nummer @, (voorlopig) groot @;*Voorlopig perceel*

Aan de percelen met nummers @ is door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en voorlopige oppervlakte toegekend.

*Opstalrechten*

Het perceel nummer 5156 is belast met een opstalwinkelruimte en een opstalrecht bovenwoning ten behoeve van de heer Fernandus Cornelis Johannes van 't Hoff en mevrouw Monika Maria Wilhelmina Glas, voornoemd;

- *Splitsing:*  
de bij deze akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- *Tekening:*  
de tekening, bestaande uit één (1) blad, welke tekening aan deze akte is **gehecht**.

**Verklaringen vooraf.**

1. De Gerechtigde is eigenaar van het Registergoed.
2. De Gerechtigde heeft het Registergoed verkregen:
  - deels door inschrijving in de Openbare Registers op negentien september tweeduizend tweeëntwintig (19-09-2022) in register Hypotheken 4, deel 85042, nummer 129, van een afschrift van de op negentien september tweeduizend tweeëntwintig (19-09-2022) voor genoemde notaris De Beer verleden akte van levering en vestiging opstalrechten;
  - deels door inschrijving in de Openbare Registers op twee november tweeduizend negen (02-11-2009) in register Hypotheken 4, deel 57294, nummer 81, van een afschrift van de op twee november tweeduizend negen (02-11-2009) voor genoemde notaris De Beer verleden akte van levering;
  - deels door inschrijving in de Openbare Registers op vijftientwintig oktober tweeduizend tien (25-10-2010) in register Hypotheken 4, deel 59007, nummer 77, van een afschrift van de op vijftientwintig oktober tweeduizend tien (25-10-2010) voor genoemde notaris De Beer verleden akte van levering;
  - deels door inschrijving in de Openbare Registers op negen oktober tweeduizend zeventien (09-10-2017) in register Hypotheken 4, deel 71684, nummer 102, van een afschrift van de op negen oktober tweeduizend zeventien (09-10-2017) voor genoemde notaris De Beer verleden akte van levering;
  - deels door inschrijving in de Openbare Registers op zeven juli tweeduizend zestien (07-07-2016) in register Hypotheken 4, deel 68620, nummer 42, van een afschrift van de op zeven juli tweeduizend zestien (07-07-2016) voor mr. A. Stuijt, notaris te Haarlem verleden akte van levering;
  - deels door inschrijving in de Openbare Registers op zestien januari tweeduizend achttien (16-01-2018) in register Hypotheken 4, deel 72421, nummer 188, van een afschrift van de op vijftien januari tweeduizend achttien (15-01-2018) voor genoemde notaris De Beer verleden akte van ruiling;

- deels door inschrijving in de Openbare Registers op vier januari tweeduizend tien (04-01-2010) in register Hypotheken 4, deel 57737, nummer 172, van een afschrift van de op vier januari tweeduizend tien (04-01-2010) voor genoemde notaris De Beer verleden akte van levering;
  - deels door inschrijving in de Openbare Registers op vijftien januari tweeduizend zestien (15-01-2016) in register Hypotheken 4, deel 67598, nummer 6, van een afschrift van de op vijftien januari tweeduizend zestien (15-01-2016) voor mr. E.H. Huisman, notaris te Heemstede verleden akte van levering;
  - deels door inschrijving in de Openbare Registers op zes november tweeduizend zeventien (06-11-2017) in register Hypotheken 4, deel 71887, nummer 26, van een afschrift van de op drie november tweeduizend zeventien (03-11-2017) voor genoemde notaris De Beer verleden akte van levering;
  - deels door inschrijving in de Openbare Registers op twee maart tweeduizend zeven (02-03-2007) in register Hypotheken 4, deel 51770, nummer 145, van een afschrift van de op twee maart tweeduizend zeven (02-03-2007) voor mr. G.E.A. Kienhuis, notaris te Haarlem verleden akte van levering, mede in verband met de inschrijving in de Openbare Registers op dertig maart tweeduizend zeven (30-03-2007) in register Hypotheken 4, deel 51956, nummer 74, van een afschrift van de op dertig maart tweeduizend zeven (30-03-2007) voor genoemde notaris Kienhuis verleden akte van kwijting.
3. Trottoir Participaties B.V. is voornemens op het Registergoed een gebouw te stichten, onder meer omvattende een parkeerkelder, een commerciële ruimte op de begane grond en negen (9) woonappartementen op de eerste en tweede verdieping.
  4. De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van voormeld gebouw met toebehoren in appartementsrechten zulks op grond van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek.
  5. Het gebouw met toebehoren en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek aangegeven op de Tekening.  
Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheiden gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.
  6. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening met depotnummer @, op @ voor het in de splitsing betrokken perceel de complexaanduiding @-A vastgesteld.

**Splitsing in appartementsrechten.**

De Gerechtigde splitst bij deze het Registergoed in de volgende drie (3) (hoofd)appartementenrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van negen (9) woonappartementen op de eerste en tweede etage van het gebouw met bijbehorende bergingen op de begane grond en vijftien (15) parkeerplaatsen op het binnenterrein met algemene ruimten en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend **Binnenweg 74, 74 A, 74 B, 74 D. 76, 76 A, 76 B, 76 C en 76 D te Heemstede**, kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie A, complexaanduiding @ A, appartementsindex 1, uitmakende het onverdeeld duizend tweehonderd negentig zesduizend zeventien negentigste (1290/6790) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte(n) (bedrijfs-/winkelruimten) op de begane grond van het gebouw en dakvlak ten behoeve van een condensator en pv-panelen op de eerste verdieping van het gebouw en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend **Binnenweg @ te Heemstede**, kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie A, complexaanduiding @ A, appartementsindex 2, uitmakende het onverdeeld duizend negenhonderd zesduizend zeventien negentigste (1900/6790) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van parkeergarage gelegen in de kelder van het gebouw met de eigen in-/uitrit op de begane grond, hellingbaan naar de kelder en verder aan- en toebehoren plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie A, complexaanduiding @ A, appartementsindex 3, uitmakende het onverdeeld drieduizend zeshonderd zesduizend zeventien negentigste (3600/6790) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed.

#### **Vaststelling reglement van splitsing.**

De Gerechtigde stelt bij deze vast het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 onder d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten 2017, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 72212 nummer 160, en welk reglement, met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement, integraal komt te luiden als volgt:

#### **A. Definities en algemene bepalingen.**

##### **Artikel 1.**

##### **Definities.**

1. In het Reglement wordt verstaan onder:
  - a. *Akte*:

de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

- b. *Appartementsrecht*:  
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- c. *Artikel*:  
een artikel van het Reglement;
- d. *Beheerder*:  
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 53;
- e. *Bestuur*:  
het Bestuur van de Vereniging;
- f. *Boekjaar*:  
het boekjaar van de Vereniging;
- g. *Commissie*:  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 55;
- h. *BW*:  
het Burgerlijk Wetboek;
- i. *Eigenaar*:  
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- j. *Gebouw*:  
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- k. *Gebruiker*:  
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- l. *Gemeenschap*:  
de in de Splitsing betrokken goederen;
- m. *Gemeenschappelijke Gedeelten*:  
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder c BW, bestaande uit:
  - de Gemeenschappelijke Ruimten;
  - de Grond voor zover niet vallend onder x; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- n. *Gemeenschappelijke Ruimten*:

de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- o. *Gemeenschappelijke Zaken:*  
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- p. *Grond:*  
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- q. *Huishoudelijk Reglement:*  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 56;
- r. *Jaarrekening:*  
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- s. *Jaarverslag:*  
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. *Meerjarenonderhoudsplan:*  
het in lid 3 van Artikel 14 bedoelde onderhoudsplan;
- u. *Onderappartementsrecht:*  
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- v. *Ondereigenaar:*  
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- w. *Ondersplitsing:*  
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 BW;
- x. *Privé-gedeelte:*  
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- y. *Raad van Commissarissen:*  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- z. *Reglement:*  
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- za. *Reglement van Ondersplitsing:*  
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- zb. *Reservefonds:*  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- zc. *Splitsing:*  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- zd. *Vereniging:*

- de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- ze. *Vereniging van Ondereigenaars:*  
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- zf. *Vergadering:*  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- zg. *Voorzitter:*  
de voorzitter van de Vergadering.
2. De in lid 1 van Artikel 1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## **Artikel 2.**

### **Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers.**

1. De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen.  
Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden.  
Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan.  
De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden.  
Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
3. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
4. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

## **Artikel 3.**

### **Aansprakelijkheid voor schade en hinder.**

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend.  
Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

## **Artikel 4.**

### **Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder.**



In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

**Artikel 5.****Afwenden gevaar.**

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 andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar.

Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

**Artikel 6.****Burenrecht.**

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

**Artikel 7.****Publiekrecht.**

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen.

Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen.

De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

**B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan.****Artikel 8.****Aandelen in de Gemeenschap.**

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals hiervoor bij de omschrijving van elk Appartementsrecht is vermeld.

De aandelen zijn vastgesteld op basis van de (afgeronde) vloeroppervlakten van de privégedeelten, conform het aan deze akte **gehechte** overzicht.



**C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds.****Artikel 9.****Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen.**

1. De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
2. Onder de in lid 1 van Artikel 9 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 37.
3. Onder de in lid 1 van Artikel 9 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen.

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen.

Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in lid 3 van Artikel 10.

De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

**Artikel 10.****Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds.**

1. De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
  - a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in lid 3 van Artikel 10 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
2. Tot de in lid 1 onder a van Artikel 10 bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
  - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;

- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in lid 3 van Artikel 17;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
- k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.

**Artikel 11.****Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars.**

11.1 Tot de onderdelen van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:

- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de leidingschachten, en de vloeren en de

wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en (een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-gedeelten;

- b. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars;
- c. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
  - de luchtbehandeling en de ventilatie;
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
  - de algemene beveiliging;
  - de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten,
  - de droge blusleidingen;
  - de gevelonderhoudsinstallatie;
  - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
  - de AED;
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag;voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van artikel 12 voor rekening komen van een individuele eigenaar;
- d. de leidingen en buizen voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,met uitzondering van de leidingen en buizen zoals bedoeld in artikel 12, tweede aandachtsstreepje onder i en j;
- e. de overige collectieve voorzieningen.

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is artikel 11.1 van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het gebouw of een voorziening als in dit artikel bedoeld, geldt artikel 22.

**artikel 12. schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele eigenaars**

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele eigenaars worden onder meer gerekend:

- de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het privé-gedeelte; en
- de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het privé-gedeelte;

- b. het onderhoud, herstel en de vervanging van de puien, de balkons, de galerijen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, het hek- en traliwerk (voor zover het geen hek en traliwerk is voor de afscheiding van de tot een privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, in-/uitrit parkeergarage met toegangssysteem, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
- c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de liften met schachten en de installaties van de liften met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;
- d. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het privé-gedeelte;
- e. de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
- f. het onderhoud, herstel en de vervanging van de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) en deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- g. het schilderen van de onder f bedoelde kozijnen, ramen en deuren en van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) in gesloten toestand aan de binnenzijde van het privé-gedeelte;
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het privé-gedeelte en de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
- i. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het privé-gedeelte;
- j. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het privé-gedeelte en/of in het privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die in een vloer of een wand die het privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende

vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de eigenaar hersteld kan worden;

- k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het privé-gedeelte;
- l. het onderhoud, herstel en de vervanging van de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken en de brievenbussen;
- m. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
  - de hydrofoor/-foren;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
- n. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het gebouw en/of voorzieningen die in de akte als zodanig zijn aangewezen.

#### **Artikel 13.**

##### **Verwijdering installaties en andere voorzieningen.**

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen.

Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

#### **Artikel 14.**

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

1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 39.
2. Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
  - a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
  - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
3. Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud.

Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
  - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
4. Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in lid 2 onder a van Artikel 14 is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen.  
Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
5. Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is lid 2 van Artikel 14 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
6. Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan.  
Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering.  
Op dit besluit is het bepaalde in de leden 5 en 6 van Artikel 48 van toepassing.

#### **D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.**

##### **Artikel 15.**

##### **Jaarlijkse begroting.**

1. Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in lid 1 van Artikel 41 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
  - a. de schulden en kosten als bedoeld in lid 1 onder a van Artikel 10;
  - b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
  - c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
  - d. de baten bedoeld in lid 2 van Artikel 9.Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
2. De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering.

Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van Artikel 10.

3. De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.  
Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in lid 3 van Artikel 39 bedoelde bankgarantie te stellen. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.  
Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen.  
Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens lid 2 van dit Artikel 15 vastgestelde voorschotbijdragen.  
Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

#### **Artikel 16.**

##### **Jaarrekening en bijdragen Eigenaars.**

1. Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.  
De Jaarrekening bestaat uit:
  - de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in lid 1 van Artikel 15, alsmede een toelichting;
  - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
2. In de jaarvergadering bedoeld in lid 1 van Artikel 41 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering.  
De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen.  
Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant



bedoeld in artikel 2:393 lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in lid 2 van Artikel 55 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit.

Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

3. Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in lid 1 van Artikel 10.
4. Bij de toepassing van het in lid 3 van Artikel 16 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in lid 2 van Artikel 15 bedoelde voorschotbijdragen.  
Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit.  
Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
5. Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd.  
Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

#### **Artikel 17.**

##### **Wanbetaling.**

1. Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in lid 3 van Artikel 15 en/of lid 3 van Artikel 16 en/of lid 7 van Artikel 48 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen.  
Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.  
Artikel 37 is niet van toepassing.
2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in lid 4 van Artikel 16 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de

volgende volzin van dit lid 2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde.

De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

3. Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

#### **Artikel 18.**

##### **Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing.**

1. Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
2. In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
3. De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

#### **E. Verzekeringen.**

##### **Artikel 19.**

##### **Verzekeringen.**

1. Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering).  
Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig.  
De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
2. De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast.  
Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw.  
De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging.  
Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van lid 1 van Artikel 19 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 van Artikel 19 wordt nageleefd.
4. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van Artikel 19 uit te keren schadepenningen, 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.  
Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW.  
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van Artikel 19 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:  
*“Zolang de eigendom van het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.  
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.  
Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.  
In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.  
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.  
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar 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, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen 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 bedoeld in lid 1 van Artikel 10, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.  
In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.  
Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen.  
Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

##### **Artikel 20.**

##### **Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.**

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

##### **Artikel 21.**

##### **Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.**

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.  
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden.  
Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
2. In afwijking van het in lid 1 van Artikel 21 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in lid 5 van Artikel 48 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens

overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in lid 5 van Artikel 48 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

#### **Artikel 22.**

##### **Uitleg Akte en splitsingstekening.**

1. In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:
  - de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
  - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
  - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
  - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
2. Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft.

De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in lid 1 van Artikel 22 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.
3. Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

**Artikel 23.****Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten.**

Voor zover in de Splitsing sprake is van Gemeenschappelijke Ruimten, dienen deze overeenkomstig hun bestemming te worden gebruikt.

**Artikel 24.****Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten.**

1. Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.  
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
3. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
4. a. In afwijking van het overigens in dit artikel bepaalde en met inachtneming van het in artikel 7 (publiekrecht) bepaalde is de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer 2, zonder toestemming van de Vergadering, bevoegd tot het voor eigen rekening en risico (doen) aanbrengen, hebben en houden van vlaggen, naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden en luifels aan de gevel/pui ter hoogte van zijn (hun) Privé-gedeelte, mits deze:
  - niet in strijd zijn (aangebracht) met de ter plekke geldende publiekrechtelijke regels en bepalingen;
  - geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het desbetreffende privé gedeelte uitgeoefend bedrijf of beroep;
  - niet hoger reiken dan de vloer van het direct boven het betreffende appartementsrecht met indexnummer 2 gelegen Privé-gedeelte;
  - niet uitsteken voor de gevel van de naastgelegen Privé-gedeelte; en
  - geen bovenmatig hinderlijk licht (naar naast- en bovengelegen Privé-gedeelten) uitstralen en ook geen knipperend licht verspreiden;
  - ook overigens niet bovenmatig hinderlijk zijn voor de overige eigenaars.

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

aangebracht. Een eventueel precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

- b. Het bevestigingsmateriaal van de hiervoor onder a bedoelde zaken en de zaken zelf mogen, indien noodzakelijk, in/aan de gemeenschappelijke zaken en gemeenschappelijke gedeelten worden aangebracht.
- c. De eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer @ zal nimmer een vergoeding verschuldigd zijn aan de eigenaars/gebruikers van de overige appartementsrechten of aan een ander direct belanghebbende, voor de uitoefening van het onder a van dit lid bedoelde recht.
- d. Werkzaamheden als bedoeld onder a dienen tevoren te worden gemeld aan het Bestuur.

#### **Artikel 25.**

##### **Veranderingen in constructie Gebouw.**

1. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt.

De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

2. In afwijking van het in lid 3 van Artikel 24 en lid 1 van Artikel 25 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

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

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

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



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

3. Voor zover de in lid 2 van Artikel 25 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in lid 2 van Artikel 25 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.
4. In afwijking van het in lid 1 bepaalde en het bepaalde in artikel 24 is de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met indexnummer 2 gerechtigd zijn Privé-gedeelte, bijvoorbeeld ten aanzien van de pui en entrees, naar eigen inzicht aan te passen aan de eisen van de tijd. Daaronder zijn mede begrepen de hierna in lid 5 vermelde bevoegdheden.
5. In afwijking van het in lid 1 bepaalde en het bepaalde in artikel 24 is de eigenaar(s) van de appartementsrechten met indexnummer 2, zonder toestemming van de Vergadering, bevoegd de buitengevels, welke zijn Privé-gedeelte omsluiten, geheel of gedeeltelijk te verwijderen en verwijderd te houden en zijn Privé-gedeelte te verbinden met een op een naastgelegen perceel grond, hetwelk niet in de splitsing is betrokken, te realiseren of gerealiseerde bebouwing.

Bij beëindiging van de situatie als vorenbedoeld, (namelijk dat het Privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 2, door verwijdering van de scheidingswand(en), een open verbinding heeft met een belendend gebouw), is de eigenaar(s) of is zijn rechtsopvolger(s) gehouden de begrenzing van zijn Privé-gedeelte te brengen in een toestand conform de splitsingstekening door het herplaatsen van de betreffende buitengevel(s) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering. Zowel de eigenaar(s) als diens rechtsopvolger(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde, op straffe van een te verbeuren boete, waarvan de hoogte door de Vergadering wordt bepaald.

#### **Artikel 26.**

##### **Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25.**

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

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

##### **Artikel 27.**

##### **Gebruik Privé-gedeelten.**

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming.

Deze bestemming is:

- voor het appartementsrecht met indexnummer A-1: **woningen**;
- voor het appartementsrecht met indexnummer A-2: **commerciële ruimte(n) casu quo bedrijfs-/winkelruimte(n)**;
- voor het appartementsrecht met indexnummer A-3: **parkeergarage voor de stalling van motorvoertuigen en winkelwagens**.

Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

2. Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

#### **Artikel 28.**

##### **Opslag gevaarlijke stoffen.**

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur.

Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

In afwijking en aanvulling op het voorgaande is het de eigenaren van de appartementsrechten met indexnummer A-2 en A-3 toegestaan om in de Privé-gedeelten batterijen te hebben en houden voor stroomopslag.

#### **Artikel 29.**

##### **Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen.**

1. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.
2. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, 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 de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan.  
Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
4. De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
5. De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

**Artikel 30.****Collectieve voorzieningen.**

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in lid 1 van Artikel 11 te gedogen.

**Artikel 31.****Risico.**

Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

**Artikel 32.****Toestemming bedoeld in de Artikelen 27 en 28.**

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in Artikel 27 en Artikel 28 kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in Artikel 27 en Artikel 28 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

**Artikel 33.****Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement.**

Het in de Artikelen 28 tot en met 31 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

**H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte.****Artikel 34.****Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker.**

Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

**I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker.**

**J. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten.****Artikel 35.****Overdracht.**

1. Een Appartementsrecht kan worden overgedragen.  
Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
2. In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
  - a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk lid 2 van Artikel 15 en lid 3 van Artikel 16, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in lid 7 van Artikel 48 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
  - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit lid onder c.
3. De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in lid 2 van Artikel 15 en lid 3 van Artikel 16 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in lid 7 van Artikel 48, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in lid 2 van Artikel 35.
4. Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in lid 2 van Artikel 35.
5. Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
6. Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.

7. Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
8. Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

**Artikel 36.****Rechten van erfpacht en opstal.**

1. Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
2. De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.  
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken.  
Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
3. In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
4. De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
5. Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.  
De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

**K. Overtredingen.****Artikel 37.****Overtredingen.**

1. Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering.  
Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker 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 voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is lid 1 van Artikel 17 van overeenkomstige toepassing.
5. Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

#### **L. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging.**

##### *1. Algemene bepalingen.*

#### **Artikel 38.**

##### **De Vereniging.**

1. Bij deze Akte wordt de Vereniging opgericht.  
De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
2. De naam van de Vereniging luidt: "**Vereniging van Eigenaars Hoofsplitsing Binnenweg 74 en 76 te Heemstede**", kortweg ook aangeduid als: "**VvE Hoofsplitsing Gildemeesters te Heemstede**".  
De Vereniging is gevestigd in de gemeente Heemstede.
3. De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en).  
De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

5. De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

**Artikel 39.****Financiële middelen van de Vereniging.**

1. De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
2. Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging.  
Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
3. De gelden van het Reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging.  
Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
4. De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in lid 5 van Artikel 48 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
5. Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering.  
Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
6. Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
7. De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan.  
Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in de leden 5 en 6 van Artikel 48.  
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
8. Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel.



De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

**Artikel 40.****Boekjaar.**

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

In geval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

*II. De Vergadering.***Artikel 41.****Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter.**

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering.  
In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van Artikel 16, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit.  
De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit lid, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht.  
In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.  
Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.  
Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.
2. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen ten minste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
3. Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.  
In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
4. De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter.  
Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd.

Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

5. De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
6. Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn.  
In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

#### **Artikel 42.**

##### **De vergadering: procedurevoorschriften.**

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
2. De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend.  
De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres.  
In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde.  
Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.  
Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen.  
Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overig stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.  
In geval van Ondersplitsing worden de in dit lid vermelde termijnen verdubbeld.  
Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
3. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen.  
Deze presentielijst is bepalend voor het quorum.  
Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van lid 5 van Artikel 41 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
5. Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

#### **Artikel 43.**

##### **Stemrecht.**

1. Stemgerechtigd zijn de Eigenaars.  
Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald.  
Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen wordt vastgesteld op **zesduizend zevenhonderd negentig (6.790)** stemmen. Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de **teller van het breukdeel**, behorend bij zijn Appartementsrecht zoals hiervoor is aangeduid.
3. In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.  
De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
4. De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen.  
Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

#### **Artikel 44.**

##### **Stemrecht mede-Eigenaars.**

1. Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per email aangewezen, worden uitgeoefend.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### **Artikel 45.**

##### **Bevoegdheden ter vergadering.**

1. Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in lid 4 van Artikel 43 en lid 1 van Artikel 44.  
Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.  
Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.  
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.  
De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.  
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen.  
De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

**Artikel 46.****Voorschriften inzake het stemmen.**

1. Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen.  
Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.  
Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen.  
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 doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die

persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt.

Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt.

Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

3. Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

#### **Artikel 47.**

##### **Vernietiging van een besluit van de Vergadering.**

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW.

De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 57.

#### **Artikel 48.**

##### **Besluiten over beheer en onderhoud.**

1. a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van Artikel 48 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:

- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing.

Een op grond van dit lid onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

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

Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

2. De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge lid 2 onder a en b van Artikel 10 voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in lid 2 van Artikel 53.  
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
3. De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk van het Gebouw ook al behoort dit tot de afzonderlijke Privé-gedeelten.
4. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering.  
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
5. Besluiten van de Vergadering tot:
  - a. het doen van buiten het in lid 2 onder a en b van Artikel 10 bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
  - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
  - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in lid 2 van Artikel 21;
  - d. het beleggen van gelden als bedoeld in lid 4 van Artikel 39 van het Reservefonds;
  - e. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit lid 5 onder g;
  - f. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
  - g. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
  - h. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden

aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen.

Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van lid 5 van Artikel 48 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering.

In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld.

In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

7. Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de leden 5 en 6 van Artikel 48 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn.  
Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in lid 5 van Artikel 48 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
8. Indien het in lid 5 van Artikel 48 onder h bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

### *III. Het Bestuur.*

#### **Artikel 49.**

##### **Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging.**

1. Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders.  
Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders.  
Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.  
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen.  
Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd.  
Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.



Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.

Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

2. Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
3. De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement.  
Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 39.  
De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
5. Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.  
Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00).  
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
7. Het Bestuur vergadert ten minste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders

- aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van lid 1 van Artikel 46 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit lid onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

**Artikel 50.****Informatieverstrekking.**

1. Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.  
Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder.  
Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
2. Tot de in lid 1 van Artikel 50 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
  - a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
  - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
  - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
  - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
  - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
  - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
  - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en

- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
3. Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

**Artikel 51.****Register van Eigenaars en Gebruikers.**

1. Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers.  
Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
2. In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in lid 6 van Artikel 35 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
4. Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in lid 2 van Artikel 35 bedoelde verklaring af te geven.

**Artikel 52.****Boekhoud- en bewaarplicht.**

1. Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
2. Het Bestuur is verplicht de in lid 1 van Artikel 52 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in lid 2 van Artikel 50 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld.  
Het Bestuur is verplicht de in lid 1 van Artikel 52 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in lid 2 onder c, d, e, f en h van Artikel 50 waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

3. Alle andere dan de in lid 2 van Artikel 52 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

**Artikel 53.****Administratie en Beheer.**

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

*IV. Raad van Commissarissen en commissies.***Artikel 54.****Raad van Commissarissen.**

1. De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.  
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.  
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.  
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
5. De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.  
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
6. Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

7. De Raad van Commissarissen vergadert ten minste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.  
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt ten minste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van lid 1 van Artikel 46 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit lid onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
  - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

**Artikel 55.****Commissies.**

1. De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden.  
Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.  
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit.  
Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.  
De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

**M. Huishoudelijk Reglement.****Artikel 56.**

**Huishoudelijk Reglement.**

1. De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het Bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
  - f. het behandelen van klachten;
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. de hoogte van de boetes als bedoeld in lid 2 van Artikel 37;
  - i. besluiten als bedoeld in lid 1 onder b van Artikel 48 en de uitwerking daarvan;
  - j. een kostenverdeling als bedoeld in lid 8 van Artikel 48;
  - k. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
  - l. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in lid 5 van Artikel 48.

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

Lid 6 van Artikel 48 is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in lid 4 van Artikel 56 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
6. Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

**N. Wijziging van de Akte.****Artikel 57.****Wijziging van de Akte.**

1. Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.

2. In afwijking van het in lid 1 van Artikel 57 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
3. In de oproeping tot de in lid 2 van Artikel 57 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien dagen.
5. Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
6. Het bepaalde in de leden 4 en 5 van Artikel 57 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
7. Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
8. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
9. Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben en van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft).  
Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
10. Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen.  
Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in lid 2 van Artikel 57, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

#### **O. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging.**

##### **Artikel 58.**

##### **Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging.**



Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:143 lid 2 BW.

#### **P. Geschillenbeslechting.**

##### **Artikel 59.**

##### **Geschillenbeslechting.**

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

#### **Q. Indexering.**

##### **Artikel 60.**

##### **Indexering.**

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis.

Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar.

Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

#### **R. Slotbepaling.**

##### **Artikel 61.**

##### **Slotbepaling.**

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

##### **Overgangsbepalingen.**

1. Het eerste boekjaar van de Vereniging loopt van de datum waarop de Vereniging is opgericht en eindigt op **éénendertig december tweeduizend vijftientig (31-12-2025)**.
2. Tot eerste bestuurder van de vereniging wordt benoemd: @.  
De overige leden van het Bestuur zullen in de eerste Vergadering worden benoemd.
4. De tijd en plaats van de eerste Vergadering zal worden vastgesteld door de voorzitter van het Bestuur.
5. De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de  
Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een periode langer dan één jaar na de oplevering van het laatste

Privé-gedeelte en/of Gemeenschappelijk Gedeelte, tenzij deze verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden.

6. Zolang Gerechtigde Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten, behoeft Gerechtigde niet bij te dragen in de kosten van het Meerjarenonderhoudsplan en de (overige) kosten van het Reservefonds, tenzij er sprake zou zijn van verhuur van Appartementsrechten door de Gerechtigde.
- Gerechtigde deelt wel mee in de schulden en kosten van de Vereniging (waaronder begrepen de premies van verzekeringen) en het beheer van het Gebouw.
- Deze bepaling vervalt één jaar nadat het laatste Privé-gedeelte en/of Gemeenschappelijk Gedeelte zal zijn opgeleverd.

**Hypothecaire inschrijving.**

@NOG AAN TE VULLEN DOOR NOTARIS@

**Afstand opstalrecht bovenwoning en toedeling appartementsrechten**

@NOG AAN TE VULLEN DOOR NOTARIS@

**Bijzondere lasten en beperkingen.**

@NOG AAN TE VULLEN DOOR NOTARIS@

**Splitsingsvergunning.**

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

**Volmachten**

Van voormelde volmachten blijkt uit @.

**Slot**

**Waarvan akte** is verleden te Haarlem op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Daarna is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend,  
om