

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
09-11-2022 om 13:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 85370 nummer 80.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20221102000124.

De bewaarder.

Dossier: 98304-3/MB
Project Elements – Lookout te Haarlem

AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, negen november tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:
mevrouw Monique Bos, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd zevenenzestig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Dura Vermeer Bouw Midden West B.V.**, statutair gevestigd te Cruquius, kantoor houdende te 2142 EN Cruquius, Spaarneweg 31, correspondentieadres: 2100 AK Heemstede, Postbus 439, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 30063443, hierna te noemen: Dura en/of de Eigenaar.

De comparante, handelende als gemeld, verklaarde:

dat Dura eigenaar is van:

- een perceel bouwgrond gelegen te Haarlem in het project **Elements, gebouw Lookout**, plaatselijk bekend als Sint Maartenpad 2 tot en met 16 en Europaweg 1585, kadastraal bekend als kadastraal bekend als **gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3068**, ongeveer groot tweehonderdeenenzestig vierkante meter (261 m²), (afkomstig uit het nummer 2962), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, hierna te noemen: het terrein en/of de grond;

dat het terrein is belast met een zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoor houdende te 3115 HB Schiedam, Admiraal De Ruyterstraat 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 56279620, inhoudende het recht tot het in eigendom hebben en houden van een Bronsysteem, zoals gedefinieerd in de aanhalingen aan het slot van deze akte;

dat er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend zijn in de Basisregistratie Kadaster noch in de Landelijke Voorzieningen WKPB;

dat Dura het terrein heeft verkregen bij akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op negenentwintig april tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig april tweeduizend eenentwintig, in het register Hypotheken 4, in deel 81149 nummer 92;

dat het terrein is bestemd om te worden bebouwd met een gebouw genaamd Lookout, welk gebouw onder meer zal bevatten acht (8) woningen gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping en één (1) bedrijfsruimte gelegen op de begane grond van het gebouw en verder toebehoren, hierna aan te duiden als: het Gebouw; het terrein, belast met voormeld opstalrecht, en het Gebouw hierna tezamen ook te noemen: het Registergoed;

dat de Dura thans het Registergoed wenst te splitsen in negen (9) appartementsrechten

in de zin van Artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wenst over te gaan tot de vaststelling en van toepassing verklaring van een modelreglement als bedoeld in Artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van verdere bepalingen, welke als aanvulling op casu quo wijziging van bedoeld reglement van toepassing zullen zijn;

dat het Registergoed in verband met de voorgenomen splitsing is uitgelegd in een tekening als bedoeld in Artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening voldoet aan het bepaalde in Artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet en welke tekening bestaande uit één (1) blad, aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op vier november tweeduizend tweeëntwintig, onder vaststelling van de complexaanduiding **3216 A**, en welke tekening door de bewaarder in depot is genomen onder depotnummer 20221102000124, op welke tekening de gedeelten van het Registergoed, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer;

dat het Registergoed zal omvatten de navolgende appartementsrechten, elk uitmakende een aandeel in het Registergoed en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte daarvan - te weten:

omschrijving appartementsrechten

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Sint Maartenpad 4 te Haarlem, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 3111, **kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3216 A-1**, uitmakende het tien/drieënnegentigste (10/93^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Sint Maartenpad 2 te Haarlem, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 3112, **kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3216 A-2**, uitmakende het tien/drieënnegentigste (10/93^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Sint Maartenpad 8 te Haarlem, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 3213, **kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3216 A-3**, uitmakende het tien/drieënnegentigste (10/93^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Sint Maartenpad 6 te Haarlem, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 3214, **kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3216 A-4**, uitmakende het tien/drieënnegentigste (10/93^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Sint Maartenpad 12 te Haarlem, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 3315, **kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3216 A-5**, uitmakende het tien/drieënnegentigste (10/93^e) onverdeeld aandeel in de

- gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Sint Maartenpad 10 te Haarlem, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 3316, **kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3216 A-6**, uitmakende het tien/drieënnegentigste (10/93^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de vierde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Sint Maartenpad 16 te Haarlem, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 3417, **kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3216 A-7**, uitmakende het tien/drieënnegentigste (10/93^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de vierde verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Sint Maartenpad 14 te Haarlem, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 3418, **kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3216 A-8**, uitmakende het tien/drieënnegentigste (10/93^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend als Europaweg 1585 te Haarlem, gedurende de bouw niet nader aangeduid, **kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3216 A-9**, uitmakende het dertien/drieënnegentigste (13/93^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
- van al welke appartementsrechten de Dura thans enig Eigenaar is.
- Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld:
- a. de splitsing in negen (9) appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen, welke splitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4;
 - b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten;
 - c. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in Artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden:
 - de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annexen), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en 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 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 72212 nummer 160; en
 - de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna *cursief* worden weergegeven.

REGLEMENT VAN SPLITSING

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 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 61;
 - e. Bestuur:
het Bestuur van de Vereniging;
 - f. Boekjaar:
het boekjaar van de Vereniging;
 - g. Commissie:
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
 - 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 64;
 - 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 Artikel 14.3 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/*Gebruiker* 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.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 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.
- 2.2 *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. Het is niet toegestaan in het Gebouw beroeps- of bedrijfsmatig gok- en/of kansspelen te beoefenen, dan wel gelegenheid te bieden tot één van de in deze bepaling genoemde niet toegestane activiteiten.

Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd. Voor zover in het Huishoudelijk Reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds en acht uur 's morgens geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het Privé-gedeelte hoorbaar is.

Het laden en lossen in de normale uitoefening van het bedrijf met betrekking tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer 9 binnen de kaders van de normen zoals weergegeven in het "Activiteitenbesluit Milieubeheer" dan wel de te eniger tijd daarvoor in de plaats tredende wet- en/of regelgeving, waarbij ook wordt verwezen naar de aanbevelingen van Programma Piek, kwalificeert niet als onredelijke hinder. Er wordt geen onredelijke geluidshinder toegebracht bij het laden en lossen in de periode van zeven uur tot negentien uur. Gezien de mogelijke aard van het gebruik van de bedrijfsruimte in het Gebouw is enige vorm van geluidshinder vanuit het Privé-gedeelte van dit Appartementsrecht toegestaan. De kaders van de toegestane hinder worden voor de bedrijfsruimten aangegeven door de hiervoor afgegeven danwel te verkrijgen vergunningen, te verrichten of verrichte meldingen aan de bevoegde instanties, en de alsdan geldende Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en zullen niet bij Huishoudelijk Reglement kunnen worden beperkt.

- 2.3 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.
- 2.4 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 beperken.

Artikel 4

Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een *Gemeenschappelijk Gedeelte* of 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 Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnd Gebouw 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 (*wettelijke dan wel van overheidswege*) vereiste vergunning of (*wettelijke dan wel van overheidswege*) 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 als vermeld in de omschrijving van het betreffende Appartementsrecht. Bij het berekenen van de aandelen zijn de oppervlakten van de Privé-gedeelten als grondslag gebruikt, gedeeld door tien en afgerond, zulks gebaseerd op de gebruiksoppervlakte voor de woningen en de bruto vloer oppervlakte voor de bedrijfsruimte, een en ander conform de aan deze akte te hechten bijlage.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 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.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 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 45.

9.3 *Onder de in Artikel 9.1 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 dan wel andere regelingen waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. Dergelijke schadeloosstellingen en vergoedingen 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 en vergoedingen 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 Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling dan wel andere afspraken betrekking heeft.*

Artikel 10

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

10.1 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 Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a 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 Artikel 17.3;
- 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 verwarmings- en koelingskosten in geval het een Gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder mede, *doch niet uitsluitend*, begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de verwarmings- en koelingsinstallaties, (indien van toepassing en geen eigendom van derden) de brandstofkosten, de elektriciteitskosten welke hier mee verband houden, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmte-/koelingverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik en elektraverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
 - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - l. 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.
- 10.3 a. 1. *In afwijking van het hiervoor gestelde komen de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot de Gemeenschappelijke zaken en gedeelten gelegen aan de binnenzijde van het gebouw, zoals de entree, liftinstallatie, trappenhuis en fietsenstalling, alsmede de postvakken met het bellentableau en de hydrofoor, voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met de indexnummers A-1 tot en met A-8 en wel elk voor een gelijk aandeel.*
2. *In afwijking van het hiervoor gestelde komen de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 verbonden aan het administratief beheer voor rekening van de Eigenaars van alle Appartementsrechten, ieder voor een gelijk deel.*
- b. *Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds periodiek worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.*
 - c. *Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van 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. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars, tenzij voor deze kosten en schulden hiervoor een afwijkende kostenverdeelsleutel is bepaald.*
- 10.4 *Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing*

van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar.

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 puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingsschachten, alsmede 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. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, 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. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren, *niet betreffende het beloopbaar oppervlak*, 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;
 - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
 - e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars; *de zonnepanelen op het dak van het gebouw zijn niet Gemeenschappelijk, doch ofwel eigendom van de eigenaar van het WKO-systeem, zijnde Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V., voornoemd ofwel - indien de Eigenaar van een Appartementsrecht de zonnepanelen heeft gekocht van Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V., voornoemd, eigendom van die betreffende Eigenaar;*
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de lift(en);

- de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of *Gemeenschappelijke* WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - 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 brand- en/of doormeldinstallatie;
 - 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 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
- g. 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 bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
- h. 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, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande 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 het bepaalde in 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:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) 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 plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte

- behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
- c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
 - e. 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, *wandafwerking* en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkasten en de leidingen voor het transport *van* water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen *die zich in de constructie van het Gebouw bevinden komt voor rekening van de Vereniging. Het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkasten en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen gelegen in de privé gedeelten komt voor rekening van de betreffende Eigenaar;*
 - h. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling en ventilatie van het Privé-gedeelte; hieronder worden begrepen: de bron (de grond waar de zogenaamde "bodem lus" zich bevindt) tot en met de warmtepomp, tapwatervoorziening tot en met het boilervat en de eventuele pv-panelen inclusief omvormer (alles voor zover geen eigendom van Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V.);*
 - i. 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. Een dergelijk besluit kan alleen genomen worden met instemming van de Eigenaars tem behoeve van wie de installatie en/of voorziening is.

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 *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. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.*

14.2 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.

14.3 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 *besproken*; 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.

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter *bespreking* voorleggen aan de Vergadering.

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

14.6 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 Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

14.7 Voor de periode dat een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningcorporaties), professionele beleggingsinstellingen of (bedrijf)stak)pensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen en/of een of meer stichtingen/entiteiten waarin uitsluitend fondsen participeren (hier te noemen: een Instelling), Eigenaar(s) is (zijn) van één of meer Appartementsrechten, is de instelling bevoegd de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds op te schorten tot het moment waarop voor wat betreft (een) aan de Instelling toebehorend(e) Appartementsrecht(en):

- a. door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds;
- b. de Instelling overgaat tot vervreemding van het/de betreffende Appartementsrecht(en), tenzij:
 - de Instelling het/de betreffende Appartementsrecht(en) overdraagt aan een andere Instelling; en (cumulatief);
 - de Instelling, die het/de betreffende Appartementsrecht(en) verkrijgt jegens de Vereniging heeft gegarandeerd dat zij alle ten aanzien van het/de betreffende Appartementsrecht(en) verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds aan de Vereniging zal voldoen conform het in dit artikellid bepaalde (derhalve ook de gedeelten van de bijdragen die op basis van het in dit artikellid bepaalde nog niet zijn voldaan en die

betrekking hebben op de periode voor de datum van overdracht van het/de betreffende Appartementsrecht(en));

mits de Instelling op een andere wijze voldoet aan de verplichting tot reservering van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds, zoals het geven van een garantie. Indien en zodra (a) door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds, of (b) het opschorten van de stortingsplicht in strijd blijkt te zijn met het wettelijk systeem is de Instelling verplicht terstond de door haar (hen) verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds, voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, aan de Vereniging te voldoen. Zodra de Instelling overgaat tot vervreemding, als hiervoor bedoeld, is zij verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds (uitdrukkelijk uitsluitend) met betrekking tot dat/die betreffende over te dragen Appartementsrecht(en), aan de Vereniging te voldoen en wel zodanig, dat die verschuldigde bijdragen op het moment van vervreemding door de Vereniging zijn ontvangen, tenzij:

- de Instelling het/de betreffende Appartementsrecht(en) overdraagt aan een andere Instelling; en (cumulatief);
- de Instelling, die het/de betreffende Appartementsrecht(en) verkrijgt jegens de Vereniging heeft gegarandeerd dat zij alle ten aanzien van het/de betreffende Appartementsrecht(en) verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds aan de Vereniging zal voldoen conform het in dit artikellid bepaalde (derhalve ook de gedeelten van de bijdragen die op basis van het in dit artikellid bepaalde nog niet zijn voldaan en die betrekking hebben op de periode voor de datum van overdracht van het/de betreffende Appartementsrecht(en);

mits de Instelling, die het/de betreffende Appartementsrecht(en) verkrijgt, op een andere wijze voldoet aan de verplichting tot reservering van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds, zoals het geven van een garantie.

De Instelling is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit lid bepaalde.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 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 Artikel 10.1 onder a;
- 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 Artikel 9.2.

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.

15.2 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 Artikel 10.1.

15.3 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 Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen. *De voorwaarden dan wel de uitgangspunten waaronder de bankgarantie wordt gesteld worden bepaald door het Bestuur eventueel na consultatie van de leden.*

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 Artikel 15.2 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

16.1 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 Artikel 15.1, 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.

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door *of namens* 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 Artikel 63.2 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.

- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 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.
- 16.5 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

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 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,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, 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.
- 17.3 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.

Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de Eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het Bestuur van de Vereniging; tegenbewijs is toegestaan.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 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.
- 18.2 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.
- 18.3 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

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstal- en glas verzekering). 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.
- 19.2 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.
De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw door de verzekeraar.
- 19.3 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 Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 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 *(waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie 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.

- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) 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 *overeenkomstig de algemene voorwaarden van de verzekeringsmaatschappij*, 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".

- 19.6 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.
- 19.7 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 Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 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.
- 19.9 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

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en

herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

20.3 *De gezamenlijke Eigenaars, noch de Vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in Privé-gedeelte(n) of schade toegebracht aan Privé-gedeelte(n) of bezittingen daarin.*

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

21.1 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.

- 21.2a. *In afwijking van in het in de eerste zin van het eerste lid gestelde mogen de Gemeenschappelijke Gedeelten in het Gebouw zoals de entree, lift, trappenhuis en fietsenstalling uitsluitend worden gebruikt door de Eigenaars/Gebruikers van de woningen.*
Indien door de Vergadering een sleutelplan wordt opgesteld, is elke Eigenaar en Gebruiker verplicht zich hier aan te houden.
- b. *De fietsenstalling is bestemd voor gebruikt door de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met de indexnummers A-1 tot en met A-8. Bij oplevering zullen de fietsenrekken per woning zijn genummerd en toegewezen, tenzij het fietsenrekken betreffen die voor collectief gebruik zijn bestemd.*
- c. *Indien bij oplevering in een meterkast enkel een installatie bevindt welke uitsluitend ten dienste staat van één Privé-gedeelte, is die meterkast bestemd om uitsluitend als zodanig gebruikt te worden door de Eigenaar van dat Appartementsrecht, ook als die meterkast als gemeenschappelijk op de splitsingstekening is aangegeven.*

21.3 *In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de Eigenaars en Gebruikers dienen te gedogen dat de zich (eventueel) in het Gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten het Gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de Vereniging aan te wijzen nutsbedrijf(f)(ven). De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens het betreffende nutsbedrijf of exploitant voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.*

Alle verplichtingen en rechten die zullen voortvloeien uit de tussen de Vereniging en het nutsbedrijf en/of exploitant te sluiten overeenkomsten met betrekking tot de energie-, warmte- en waterleveranties zullen ook komen te gelden voor de Eigenaars/Gebruikers.

21.4 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 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 Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

- 21.5 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

22.1 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 ontlelen 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.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel 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 Artikel 22.1 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.

22.3 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

23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van

decoraties en dergelijke.

23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.

23.4 *Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze, in overleg met het Bestuur, te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.*

23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 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.

24.2 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.

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement *en met inachtneming van de bouwverordening en overige vigerende wet- en regelgeving*. Het in de vorige zin

bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten. *Iedere Eigenaar is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals gemeentelijke heffingen) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende Eigenaar. De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende Eigenaar(s)/Gebruiker(s) voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen.*

24.4 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.

24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

24.6 Voorts is het volgende van toepassing:

1. *Het is een Eigenaar en/of Gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur stellages, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn Privé-gedeelte op te stellen tegen de buitengevel van het Gebouw.*
2. *Er mogen zich geen honden of andere huisdieren onaangekondigd in de Gemeenschappelijke ruimten bevinden. In het Huishoudelijk Reglement kunnen nadere regels met betrekking tot het houden van, respectievelijk het verbieden van (bepaalde soorten) huisdieren worden vastgesteld.*

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 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.

25.2 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd 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 Artikel 25.2 bepaalde.

Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd.

- 25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 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 Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

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.

Het bepaalde in de artikelen 24 en 25 is niet van toepassing op zaken die voortvloeien uit de met Dura gesloten koop-/aannemingsovereenkomst voor zover betrekking hebbende op de Gemeenschappelijke Zaken en Gedeelten waarbij geen aanpassing plaatsvindt in de contouren van de Privé-gedeelten.

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

- 27.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.*

Deze bestemming is voor de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met:

- *indexnummers 1 tot en met 8: woning;*
- *indexnummer 9: bedrijfsruimte.*

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 privaats- of publiekrechtelijke beperkingen.

Bij het gebruik van de Privé-gedeelten dienen de van toepassing zijnde respectievelijk te verklaren gemeentelijke voorschriften, waaronder het bestemmingsplan, in acht te worden genomen.

- 27.2a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de **horeca** en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is *toeristische verhuur* zoals gedefinieerd in de Huisvestingswet 2014 (zoals gewijzigd door de Wet Toeristische verhuur) toegestaan.
- Het is tevens niet toegestaan om gedeelten in een Privé-gedeelte aan meerdere gebruikers tegelijkertijd afzonderlijk in gebruik te geven, ook niet voor een periode langer dan zes maanden (kamergewijze verhuur).*
- Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder

meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
- d. *vervallen*

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b en c dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

27.5 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

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1. a. *De vloerbedekking in de Privé Gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn overeenkomstig de geldende normen ten tijde van de afgifte van de omgevingsvergunning.*
- b. *Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de Privé Gedeelten bestemd tot bewoning is toegestaan omdat de betonnen vloeren van de Privé-gedeelten zwevend en geheel vrij van de wandconstructie zullen worden aangebracht. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij wel een vereiste.*
- Het aanbrengen van harde vloerbedekking in het Privé Gedeelte, bestemd tot bedrijfsruimte is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat voldaan wordt aan de norm die is gesteld onder a van dit Artikel. Tevens dient de vloerconstructie als 'zwevende' vloer geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.*

28.2 *De Eigenaars en Gebruikers mogen geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.*

28.3 *vervallen*

28.4 *Bestaande situaties ten tijde van de oplevering dienen te worden geduld.*

Artikel 29

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 opslagkluisen/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.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.*

De kosten van onderhoud, herstel, vernieuwing of vervanging van door de Eigenaar zelf aangebrachte afwerklagen (betegeling, kunstgras, vlonders of dergelijke) van balkons en/of terrassen zijn voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht waartoe het balkon of het terras behoort.

- 30.2 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.
- 30.3 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.
- 30.4 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.
- 30.5 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.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen, *intact te laten, toegankelijk te houden, niet te beschadigen en schoon te houden, alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele vervanging daarvan toe te staan en te gedogen, ook indien en voor zover deze collectieve voorzieningen, bijbehorende leidingen en overige werken later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.*
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - het is iedere Eigenaar en Gebruiker niet toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten;*
 - de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.
- 31.3 Een Eigenaar of Gebruiker moet de voorzieningen welke bij de oplevering in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte gedogen.
- 31.4 Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten

behoefte van een ander Privé-gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.

Artikel 32

Risico

- 32.1 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.
- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.
- Noch de gezamenlijke Eigenaars, noch de Vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in Privé-gedeelte(n).*
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten (indien en voor zover aanwezig)

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
- Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- Schade of vervolgschaden aan de afwerklaag en/of aan de daaronder gelegen waterkerende laag of lagen en schaden of vervolgschaden aan andere bouwdeelen, welke veroorzaakt zijn door onoordeelkundig gebruik door een gebruiker van een balkon en/of terras, komen voor rekening van de Eigenaar van het Privé-gedeelte waartoe het balkon/het terras behoort.*
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben

waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

33.4 *Het is evenmin geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien.*

33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken.

33.6 Ten tijde van de oplevering van het Gebouw met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan

indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan, *op basis van de door het Bestuur ontvangen verklaringen*, waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

- 37.5 De Eigenaar van het betreffende *Appartementsrecht* stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.

- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken

Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40

Ondergebruik

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in Artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
 - zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt

alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.

- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de Vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende Vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 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 de Artikelen 15.2 en 16.3, 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 Artikel 56.7 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 Artikel 42.2 onder c.

Indien op het moment van vervreemding van een Appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het Bestuur bevoegd van de Eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 2 van dit artikel en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het Bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in lid 2 van dit artikel onverminderd van kracht.

- 42.3 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 de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, 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 Artikel 42.2.
- 42.4 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 Artikel 42.2.
- 42.5 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.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 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.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging,

overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 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.
- 44.2 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.
- 44.3 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.
- 44.4 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.
- 44.5 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.

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

- 45.1 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.
- 45.2 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,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

46.1 *Bij dezen wordt opgericht een Vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd **Vereniging van Eigenaars van het gebouw Sint Maartenpad 2 tot en met 16 en Europaweg 1585 te Haarlem**. De Vereniging kan tevens handelen onder de naam VvE Lookout te Haarlem.*

De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 *De Vereniging is gevestigd te Haarlem, thans kantoorhoudende ten kantore van de Bestuurder als hierna vermeld.*

46.3 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.

46.4 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.

46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

47.2 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.

47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke *grootboekrekening* 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.

- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 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. Rechtstreekse belegging in vastgoed en/of belegging in derivaten is niet toegestaan.
- 47.5 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.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 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 Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 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 48

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. *Het eerste boekjaar eindigt op eenendertig december van het jaar waarin alle Appartementsrechten voor bewoning zijn opgeleverd.* In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 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 Artikel 16.2, 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 Artikel 49.1, 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.

- 49.2 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 tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3 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.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 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 50

De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 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.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste 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 art. 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 overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.*
In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
Na verzending van de agenda is het niet mogelijk om aanvullende zaken in te brengen in de vergadering.
- 50.3 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.

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal 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 Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar *vóór de eerstvolgende vergadering* de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

51.1 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.

51.2 *Het maximum aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: drieënnegentig (93).*

De Eigenaars brengen hun stem(men) uit voor elk te hunnen naam staand Appartementsrecht overeenkomstig de tellers van de breukdelen welke zijn vermeld bij de omschrijving van de betreffende Appartementsrechten.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt uit de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.

51.3 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.

51.4 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 52

Stemrecht mede-Eigenaars

52.1 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 e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 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 53

Bevoegdheden ter vergadering

53.1 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 Artikel 51.4 en Artikel 52.1. 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 eveneens 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.

- 53.2 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.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.

Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. *Een zodanige verwerping wordt geacht een besluit van de Vergadering tot verwerping van het voorstel te zijn.* 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 volstrekte 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.

- 54.3 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 55

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 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

56.1a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 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 Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 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.

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.

56.4 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.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet *voorzien* in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. 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,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
- j. 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 tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 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.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 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.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 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 Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j 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 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 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 wordt bij deze tot Bestuurder benoemd: Dura.
- 57.2 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.
- 57.3 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. *Zodra en indien een of meer bestuurders de functie van bestuurder tussentijds, dat wil zeggen niet tijdens een Vergadering, neerleggen, zullen de taken van die Bestuurder(s) door de overige Bestuurder(s) worden waargenomen totdat in de vacature(s) door de Vergadering zal zijn voorzien of anders zal zijn besloten.*
- 57.4 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 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 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,=). Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 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,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.

57.7 Het Bestuur vergadert tenminste *eenmaal* per jaar en voorts zo dikwijls een Bestuurder dat wenst.

57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
- c. *het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een Bestuursvergadering ongeacht het aantal Bestuurders dat aanwezig is of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is*; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 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.

57.9 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.

57.10 Van het in de Bestuursvergadering behandelde worden, *indien dit door het Bestuur noodzakelijk wordt geacht*, notulen gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstrekking

58.1 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.

58.2 Tot de in Artikel 58.1 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.
- 58.3 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 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

- 59.1 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.
- Indien het Bestuur en/of de Beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende Appartementsrecht.*
- 59.2 In alle gevallen waarin een *gerechtelijke instantie* 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 *rechtstreeks aan de gerechtelijke instantie die daarom verzoekt*, ter beschikking gesteld.
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 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 Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 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.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 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 Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h 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.
- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en *overdraagbare* 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 61

Administratie en Beheer

- 61.1 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.
- 61.2 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.
De functies van administratief Beheerder en bouwtechnisch Beheerder kunnen in één persoon verenigd worden.
- 61.3 *De aanwijzing van vorenbedoelde administratief Beheerder en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de Vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.
Het Bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de Vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering.
In afwijking van het voorafgaande is Dura tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde Beheerder(s) en tot het namens de Vereniging afsluiten met deze Beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de Vereniging.
De Vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe Bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de Eigenaars.*

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 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.
- 62.3 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.
- 62.4 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.
- 62.5 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.

- 62.6 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.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste 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.
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
- de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
 - in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
 - 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 Artikel 54.1 is van toepassing;
 - in afwijking van het in dit Artikel 62.8 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
 - de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 63

Commissies

- 63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2 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 *overdraagbare* gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

- 64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter (nadere) regeling van de volgende onderwerpen:
- het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - 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. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
- m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

64.2 De regels als bedoeld in Artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.

64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.

64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan, *indien het Bestuur daartoe besluit*, te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

65.1 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.

65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 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 tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 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.

65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.

65.5 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 afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 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.
- 65.7 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.
- 65.8 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.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 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 Artikel 65.2, 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.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

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 de artikelen 5:143, lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

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.

R. Indexering

Artikel 68

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.

S. Slotbepaling

Artikel 69

Slotbepaling

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

T. Overgangsbepaling(en) en WKO

Artikel 70

De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan haar het beheer van de Gemeenschappelijke ruimten en van de Gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.

De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van het aantal Appartementsrechten aan derden is overgedragen.

Onder de in dit Artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:

- *de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;*
- *de vorenbedoelde overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s).*

Eventuele bepalingen in het Reglement ingevolge welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de Vergadering, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.

Artikel 71

WKO Bepalingen

71.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht te gedogen dat – voor zover aanwezig – leidingen, voorzieningen en overige werken ten behoeve van het functioneren van de WKO-installatie aanwezig zijn in, of lopen door, hun Privé-gedeelte. Deze verplichting omvat tevens de verplichting om bedoelde leidingen, voorzieningen en overige werken intact te laten, toegankelijk te houden, niet te beschadigen en schoon te houden alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, een en ander zodat een ongestoorde levering van warmte en koude via de WKO-installatie te allen tijde mogelijk is.

71.2 Dura is, in haar hoedanigheid van eerste bestuurder van de Vereniging, bevoegd om met een nader te bepalen exploitant van de WKO-installatie ("Exploitant") of een of meer andere derden een of meer overeenkomsten (elk een "WKO-Overeenkomst") aan te gaan, onder meer met betrekking tot:

- (i) de exploitatie van de WKO-installatie; en/of*
- (ii) het dagelijks beheer en onderhoud van de WKO-installatie; en/of*
- (iii) het administratief en financieel beheer van de WKO-installatie.*

71.3 Beperkingen op de bevoegdheid van het Bestuur tot het aangaan van overeenkomsten namens de Vereniging gelden niet voor het aangaan van WKO-Overeenkomsten; daarvoor gelden alleen de bepalingen van dit artikel 71. Een WKO-Overeenkomst kan worden aangegaan met een looptijd van meer dan één (1) jaar.

71.4 Elke gerechtigde tot een Appartementsrecht is jegens de Exploitant verplicht:

- (i) tot aansluiting op de WKO-installatie, een en ander voor zover niet in strijd met het bepaalde in de vigerende Warmtewet, dan wel de daarvoor in de plaats tredende wet;*
- (ii) om met de Exploitant een overeenkomst aan te gaan ten aanzien van de*

afname van de door de Exploitant te leveren warmte en koude.

71.5 Indien een WKO-Overeenkomst voorschrijft dat deze Akte vanwege verplichtingen met betrekking tot de WKO-installatie aanvulling behoeft, is Dura als eerste bestuurder van de Vereniging, daartoe zonder verdere besluitvorming door of machtiging van de Vergadering bevoegd.

71.6 Een WKO-Overeenkomst kan op naam en voor rekening en risico van de Vereniging worden aangegaan.

71.7 Het Bestuur is slechts bevoegd een WKO-Overeenkomst namens de Vereniging aan te gaan, te wijzigen of te beëindigen nadat de Eigenaars daartoe een besluit hebben genomen met een meerderheid van tenminste vijfenzeventig procent (75%) van het aantal stemmen dat door de gezamenlijke Eigenaars blijkens het bepaalde in Artikel 51.2 in totaal kan worden uitgebracht. Het bepaalde in Artikel 56.6 is mutatis mutandis van toepassing. Het in dit artikellid bepaalde geldt vanaf de eerste Vergadering en laat de in artikel 70.20 opgenomen bevoegdheid van Dura als eerste bestuurder van de Vereniging, onverlet.

Indien de beëindiging van een dergelijke overeenkomst enkel het betreffende Privé-gedeelte betreft, bijvoorbeeld indien de Eigenaar van het Appartementsrecht de eigendom van de in zijn Privé-gedeelte gelegen individuele warmtepomp wil verkrijgen en daartoe een eventueel daartoe individueel opstalrecht wenst te beëindigen, heeft deze Eigenaar daarvoor niet de toestemming van de Vergadering nodig.

71.8 Het bepaalde in Artikel 51.3 is ter zake van een besluit als bedoeld in Artikel 71.7 van toepassing.

Splitsingsvergunning

Een splitsingsvergunning als bedoeld in Artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist.

Lasten en beperkingen

Ten aanzien van de lasten en beperkingen wordt ten deze verwezen naar:

1. voormelde akte van levering (deel 81149 nummer 92), in welke akte woordelijk voorkomt (voor zover nog van toepassing):

“Bijzondere lasten en beperkingen

Koper heeft de navolgende lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaard, wordende te dezen verwezen naar voormelde akte van levering (deel 65676 nummer 131), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“7.2 Met betrekking tot het Verkochte zijn Verkoper en Koper bekend met:

- 1. de akte van levering onder ontbindende voorwaarde op vierentwintig december negentienhonderd zeventig voor de heer M.W. Treurniet, destijds notaris te Haarlem, verleden, waarvan een afschrift op vierentwintig december negentienhonderd zeventig is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Haarlem) in register Hypotheken 4, deel 2814, nummer 57, waarvan een kopie aan de Koopovereenkomst is gehecht en welke akte onder meer luidt als volgt:*

“V. Op deze overdracht zijn van toepassing de Algemene Verkoopsvoorwaarden 1962, vastgesteld bij Raadsbesluit van veertien maart negentienhonderd tweeënzestig nummer 40, vastgelegd in een akte dertien april negentienhonderd tweeënzestig verleden ten overstaan van notaris Mr M.R. Krans te Haarlem, overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem dezelfde dag in deel 2409 nummer 87, voor zover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken, en voorts onder de navolgende

bijzondere bepalingen:

enzovoorts

- h. *ten aanzien van reeds aangebrachte leidingen, kabels en dergelijke als bedoeld in artikel 6 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden 1962, eerste lid, geldt mede de in dat lid omschreven gedoogplicht voor de koopster, alsmede de verplichting als bedoeld in het tweede zinsdeel van het tweede lid van genoemd artikel. De betreffende leidingen en kabels zijn op de aan deze akte gehechte tekening nummer 70799 aangegeven. Koopster verplicht zich tegenover de gemeente Haarlem:*
 - 1. *de aanwezige kabels en kabelverdeelkasten van het staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie te gedogen, zolang dat voor dit bedrijf nodig is;*
 - 2. *een overeenkomst aan te gaan met de N.V. Nederlandse Gasunie voor het hebben en onderhouden van een aardgastransportleiding in de te verkopen grond, ten behoeve van die naamloze vennootschap. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 2 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden vindt, in spoedeisende gevallen – zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders – het daarbij bedoelde overleg niet plaats, doch wordt volstaan met een waarschuwing. De gemeente is gehouden bij het aanbrengen van leidingen cum annexis in het verkochte, alsmede bij het uitvoeren van onderhoudswerken aan en vernieuwing van die leidingen cum annexis na eigendomsoverdracht, het verkochte weer terug te brengen in een staat zoveel mogelijk overeenkomende met die welke bestond voordat met het aanbrengen, onderhouden, casu quo vernieuwen van die leidingen, cum annexis, werd begonnen, een en ander naar het oordeel van burgemeester en wethouders;*
- i.
 - 1. *De koopster zal op of nabij het verkochte geen wijziging in de grondwaterstand en/of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het brengen van zodanige wijzigingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders;*
 - 2. *de toestemming, bedoeld in het vorige lid wordt schriftelijk aan burgemeester en wethouders verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke de verzoekster wijziging in de grondwaterstand en/of grondwaterhuishouding wenst te brengen;*
 - 3. *de verzoekster verschaft daarenboven aan burgemeester en wethouders de inlichtingen, welke zij, alvorens op het verzoek te beslissen, opportuun oordelen;*
 - 4. *burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde toestemming om hun moverende redenen weigeren;*
 - 5. *zij zijn bij het verlenen van toestemming bevoegd daaraan de voorwaarden te verbinden, welke zij wenselijk oordelen;*
 - 6. *die voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ter fine van controle en van het voorkomen van*

- schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van de verzoekster;*
7. *ook, wanneer zulks niet met zoveel woorden bij het verlenen van toestemming wordt herhaald, zal de toestemming uitsluitend zijn verleend onder de navolgende voorwaarden:*
 - a. *burgemeester en wethouders zijn te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken casu quo de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden niet stipt worden nageleefd of wanneer continuatie van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden naar het oordeel van burgemeester en wethouders schade veroorzaakt aan of gevaar oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente of van derden;*
 - b. *aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van hem, die door burgemeester en wethouders met het houden van toezicht in belast, dient terstond gevolg te worden gegeven;*
 8. *de koopster zal, indien een der vorengestelde bepalingen of een der aan de toestemming verbonden voorwaarden door haarzelf of door derden geheel of gedeeltelijk niet wordt nageleefd, door het enkele feit der overtreding, zonder dat enigerlei waarschuwing of sommatie vooraf behoeft te geven, een direct opeisbare niet voor vermindering vatbare boete, als bedoeld in artikel 9 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden 1962, per overtreding verbeuren, zulks onverminderd de bevoegdheid van de gemeente daarenboven in zodanig geval het onder 7 sub a, hiervoor bepaalde toe te passen dan wel nakoming der bepalingen of voorwaarden en in alle gevallen schadevergoeding voor zover daartoe termen aanwezig zijn, te vorderen;*
 9. *het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken ener verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen der voorwaarden, een en ander als hiervoor bepaald, laten onverkort:*
 - a. *de verplichting van de koopster en van, naast haar, anderen, die wijziging brengen in de grondwaterstand of in de grondwaterhuishouding, schade tengevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden te voorkomen;*
 - b. *de aansprakelijkheid van de koopster en van, naast haar, vorenbedoelde anderen tegenover de gemeente of derden, indien zodanige schade mocht worden toegebracht;*
 10. *de gemeente is niet gebonden tot enige schadevergoeding of schadeloosstelling jegens de koopster, die op of bij het gekochte water aan te boden onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van het gestelde in deze verkoopbepaling of de op grond daarvan verleende toestemming.*

enzovoorts

- k. *de onder a tot en met j (redactie notaris: h, i en k) vermelde voorwaarden en deze voorwaarden dienen bij elke overdracht van of vestiging van zakelijke genotsrechten op het verkochte woordelijk in de akte van eigendomsoverdracht vesting te worden opgenomen."*; en

enzovoorts

2. *de in de hiervoor onder 1. aangehaalde tekst genoemde "Algemene Verkoopvoorwaarden 1962", welke zijn opgenomen in een akte, op dertien april negentienhonderd tweeënzestig voor mr. M.R. Krans, destijds notaris te Haarlem, verleden waarvan een afschrift op dertien april negentienhonderd tweeënzestig is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Haarlem) in register Hypotheken 4, deel 2408, nummer 87, waarvan een kopie aan de Koopovereenkomst is gehecht en welke akte onder meer luidt als volgt:*

enzovoorts

"Artikel 5.

Enzovoorts

Artikel 6.

1. *De koper moet gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, dat op, in, aan of boven de grond en de te stichten opstellen, zoveel en zodanige leidingen, kabels, draden, palen, isolatoren, rosetten en toestellen vanwege de openbare bedrijven en diensten worden aangebracht en onderhouden, wijzigingen daaronder begrepen, als burgemeester en wethouders nodig oordelen. Genoemde voorwerpen zijn en blijven het eigendom van de gemeente.*
2. *Omtrent de plaats en de wijze, waarop de in het eerste lid van dit artikel bedoelde voorwerpen zullen worden aangebracht, zal overleg worden gepleegd met de koper, die zich verplicht boven de gelegde leidingen en kabels tot op ten minste één meter uit het hart hiervan geen beplanting, uitgezonderd gras en éénjarige planten aan te brengen.*

Artikel 7.

1. *Bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte en bij iedere vestiging van zakelijke genotsrechten daarop, zullen de artikelen 4, 5, 6, 8, 9, 10 en dit artikel, alsmede de met name aangegeven bijzondere bepalingen en voorwaarden, welke voorts aan de koop en verkoop zijn verbonden, aan de nieuwe verkrijger moeten worden opgelegd als eigen verbintenissen rechtstreeks ten opzichte van de gemeente. Desverlangd kan, voor wat betreft de hiervoor genoemde artikelen van de Algemene Verkoopvoorwaarden worden volstaan met te verwijzen naar de notariële akte, waarin de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn omschreven en naar de overschrijving van die akte ten hypotheekantore te Haarlem. De bijzondere bepalingen en voorwaarden dienen – voor zover uitdrukkelijk bepaald woordelijk in elke akte van overdracht of vestiging te worden opgenomen.*
2. *Bij het passeren van de desbetreffende akte van overdracht of vestiging zal de burgemeester van Haarlem vertegenwoordigd dienen te zijn, teneinde vorenbedoeld derdenbeding voor de gemeente aan te nemen.*

Artikel 8.

Binnen veertien dagen na elke overdracht moet een kopie van de akte aan burgemeester en wethouders worden ingezonden.

Artikel 9.

1. bij iedere overtreding van de artikelen 4, 5, 6, 7 en 8 alsmede van de bijzondere bepalingen en voorwaarden, aan de koop en verkoop verbonden, zal de overtreder aan de gemeente een boete verbeuren gelijk aan de helft van de som, waarvoor de gemeente de grond heeft verkocht, of in het geval nadien verkaveling van de grond heeft plaatsgevonden, de helft van de som, welke wordt uitgedrukt door de formule a/b maal x , waarbij a de oppervlakte is van de kavel, b de oppervlakte is van de grond, welke de gemeente heeft verkocht en x de koopsom is, welke de gemeente voor laatstbedoelde grond heeft ontvangen.
2. De in het eerste lid bedoelde boete moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanschrijving van burgemeester en wethouders en op een door dat college nader aan te geven wijze.

Artikel 10.

Indien meer personen als rechthebbenden optreden, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van verplichtingen, welke uit de koopovereenkomst voortvloeien."

2. een akte van vestiging opstalrecht / erfdienstbaarheden, mede heden voor mij, notaris verleden, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

"DEFINITIES

- **Appartementengebouw:** het te realiseren appartementengebouw Lookout gelegen te Haarlem in het project Elements, bestaande uit acht woningen en een bedrijfsruimte;
- **Appartementsrecht:** een van de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning of bedrijfsruimte (hierna elk ook te noemen: appartement), die zullen ontstaan bij de akte van splitsing in appartementsrechten van het Registergoed;
- **Bronsysteem:** het stelsel van leidingen voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende kabels, leidingen en voorzieningen, inclusief de bodemwarmtewisselaars gelegen in de bodem onder of naast het gebouw, die zijn/worden aangebracht voor winning en doorgifte van warmte;
- **Eigenaar:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Dura Vermeer Bouw Midden West B.V., statutair gevestigd te Cruquius, kantoor houdende te 2142 EN Cruquius, Spaarneweg 31, correspondentieadres: 2100 AK Heemstede, Postbus 439, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 30063443;
- **Koper:** de koper van een Appartementsrecht;
- **Opstalhouder:** de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Energie Exploitatie Rijswijk-Buiten B.V.;
- **Opstalrecht Bronsysteem:** het zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en amoveren van het Bronsysteem;
- **Opstalrecht Warmtepompsysteem:** het zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en amoveren van het Warmtepompsysteem;
- **Warmtepompsysteem:** de warmtepomp met boilervat, aangesloten met losneembare koppelingen aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar en aan de andere zijde aan het vloerverwarmingssysteem van elk in het Appartementengebouw gerealiseerde/te realiseren Appartement.

- **Overeenkomst:** de overeenkomst tussen Partijen tot vestiging van het Opstalrecht Bronsysteem de dato heden;
- **Registergoed:** een perceel grond gelegen te Haarlem in het project Elements, plaatselijk bekend als Sint Maartenpad 2 tot en met 16 en Europaweg 1585, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3068, ongeveer groot tweehonderdeenenzestig vierkante meter (261 m²), aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, waarop/waarin het Bronsysteem wordt aangebracht;
- **Partijen:** de Eigenaar en de Opstalhouder tezamen.
- **Systeem:** een installatie bestaande uit:
 1. het Bronsysteem;
 2. het Warmtepompsysteem.

De begrippen kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

CONSIDERANS

1. Eigenaar is voornemens om op het Registergoed het Appartementengebouw te realiseren en het Registergoed te splitsen in appartementsrechten.
2. De verwarming en de koeling van (de appartementen in) het Appartementengebouw alsmede het verwarmen van het warmwater in de appartementen zal geschieden middels het Systeem.
3. Het Bronsysteem zal onder of naast het Appartementengebouw worden aangebracht en in de gemeenschappelijke technische ruimtes.
4. Het Warmtepompsysteem zal in elk van de appartementen worden aangebracht die daardoor worden verwarmd en/of gekoeld en/of van warm water worden voorzien.
5. Het Opstalrecht Warmtepompsysteem zal worden gevestigd in de akte van levering van een Appartementsrecht aan een Koper, voor zover de Koper het Warmtepompsysteem van Opstalhouder zal huren..

VERKRIJGING

Eigenaar heeft het Registergoed verkregen bij akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op negenentwintig april tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig april tweeduizend eenentwintig, in het register Hypotheken 4, in deel 81149 nummer 92.

VESTIGING OPSTALRECHT

Eigenaar en Opstalhouder komen - voor zover daartoe geen andere titel bestaat - bij deze overeen het Opstalrecht Bronsysteem op het Registergoed te vestigen.

Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt Eigenaar, als rechthebbende tot het Registergoed, ten behoeve van de Opstalhouder die zulks bij dezen aanneemt: het Opstalrecht Bronsysteem op het Registergoed.

RETRIBUTIE/VERGOEDING

Opstalhouder is voor de vestiging van het Opstalrecht Bronsysteem geen retributie dan wel vergoeding aan Eigenaar verschuldigd.

BEPALINGEN

(De Overeenkomst tot het vestigen van) het Opstalrecht Bronsysteem is aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1

Eigenaar staat in voor zijn bevoegdheid tot het vestigen van het Opstalrecht

Bronssysteem.

Artikel 2

Eigenaar is verplicht het Opstalrecht Bronssysteem op het Registergoed te vestigen dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;*
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;*
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld;*
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, van welke de aan Eigenaar bekende in deze akte zijn vermeld;*
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.*

Artikel 3

- 1. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Opstalhouder het risico van het Opstalrecht Bronssysteem, zulks onverminderd het overigens ter zake in deze akte bepaalde.*
- 2. Eigenaar is verplicht per het tijdstip van oplevering van het Appartementengebouw een opstalverzekering af te sluiten voor eventuele schade aan het Bronssysteem.*

Artikel 4

Eigenaar garandeert ter zake het Registergoed, dat:

- a. derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontleen, die de uitoefening van het Opstalrecht door Opstalhouder zouden kunnen belemmeren;*
- b. het Registergoed niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening zijn aangewezen;*
- c. per heden geen verplichting bestaat het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;*
- d. ter zake het Bronssysteem (voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens begrepen arbitrage en bindend advies en dat het Bronssysteem (voor zover reeds aanwezig) niet zonder recht of titel in gebruik is bij derden;*
- e. ten aanzien van het Bronssysteem (voor zover reeds aanwezig) en/of het Registergoed bestaan overigens geen voorkeursrechten en/of optierechten.*

Artikel 5

Alle zakelijke lasten, die ter zake het Opstalrecht Bronssysteem worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige akte voor de duur van het Opstalrecht Bronssysteem voor rekening van Opstalhouder.

OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat het Opstalrecht Bronssysteem wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

- 1. Het Opstalrecht Bronssysteem gaat in op heden en eindigt op vijftientwintig (25) jaar na definitieve oplevering van het Appartementengebouw.*
- 2. Het Opstalrecht Bronssysteem kan tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 lid 2 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*
- 3. Iedere opzegging geschiedt bij exploit met inachtneming van de opzegtermijn uit artikel 5:88 lid 1 Burgerlijk Wetboek, doch ingeval van opzegging door de Eigenaar in het geval als bedoeld in artikel 5:104 juncto 87 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, tenminste een (1) maand voor dat tijdstip.*

Verwijdering Bronsysteem. Vergoeding bij einde Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 2

Na het einde van het Opstalrecht:

- *is Opstalhouder niet verplicht het Bronsysteem weg te nemen; en*
- *heeft Opstalhouder geen recht op vergoeding van de waarde van het Bronsysteem door de Eigenaar.*

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht Bronsysteem

Artikel 3

1. *Het Opstalrecht Bronsysteem omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Bronsysteem ten behoeve van Opstalhouder alsmede van door Opstalhouder aan te wijzen personen, onder de verplichting voor Opstalhouder dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen.*
2. *Opstalhouder is jegens Eigenaar aansprakelijk voor de door Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege Opstalhouder uitgevoerde werkzaamheden.*
3. *Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.*
4. *Het is de Opstalhouder niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Bronsysteem, tenzij in de onderhavige Akte uitdrukkelijk anders is bepaald.*

Registratie locatie Bronsysteem

Artikel 4

Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van het Bronsysteem in overleg tussen Eigenaar en Opstalhouder worden vastgesteld en nadien worden vastgelegd in een notariële akte welke zal worden aangeboden bij het kadaster ter registratie.

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

1. *Zonder schriftelijke toestemming van Opstalhouder, zal Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht Bronsysteem zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Bronsysteem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:*
 - a. *het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten.*
 - b. *het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen.*

Aan bedoelde toestemming kunnen door Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.
2. *In geval Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, dan wel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden het onderhoud en/of het beheer van het Bronsysteem naar het oordeel van Opstalhouder belemmeren, dan dient de Eigenaar (dan wel*

diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste verzoek van Opstalhouder onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan Opstalhouder bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.

3. *Eigenaar dient Opstalhouder direct in te lichten indien Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan het Appartementengebouw, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Bronsysteem.*
4. *Indien de hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden dan wel andere werkzaamheden van Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Bronsysteem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstalhouder. Aan deze toestemming kunnen door Opstalhouder voorwaarden worden verbonden.*

Vervreemding Opstalrecht Bronsysteem. Hypotheek

Artikel 6

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar is de Opstalhouder niet bevoegd:*
 - a. *het Opstalrecht Bronsysteem geheel of gedeeltelijk te vervreemden, tenzij het een aandeel in het Opstalrecht Bronsysteem betreft vanwege de koop van de woninginstallaties (het Warmtepompsysteem en het Fotovoltaïsche Systeem) door een Koper of de doorlevering daarna van dit aandeel aan een opvolgende koper van de betreffende woning;*
 - b. *uit een gemeenschap worden toebedeeld;*
 - c. *worden gesplitst door overdracht of toedeling van het Opstalrecht Bronsysteem op een gedeelte van het Registergoed;*
 - d. *worden samengevoegd met een ander opstalrecht of worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door de Opstalhouder verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van het Systeem;*
 - e. *worden bezwaard met een beperkt recht, met dien verstande dat de Opstalhouder wel bevoegd is het Opstalrecht Bronsysteem te verhypothekeren;*
 - f. *worden verhuurd, verpacht of op andere wijze in gebruik of genot worden gegeven.*

De Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.

2. *Onder vervreemding in dit verband wordt in dit artikel mede begrepen een levering in economische zin.*
3. *Opstalhouder verleent bij deze bij voorbaat toestemming voor de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed.*

Zuiveren verzuim Opstalhouder

Artikel 7

1. *Eigenaar zal de Hypotheekhouder Opstalrecht informeren zodra Opstalhouder in verzuim met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de opstalvoorwaarden of andere verplichtingen uit hoofde van deze Akte.*
2. *Indien Eigenaar van plan is om het Opstalrecht Bronsysteem op te zeggen, zal hij aan de Hypotheekhouder Opstalrecht eerst voor een periode van twaalf (12)*

maanden nadat Eigenaar haar voornemen tot opzegging per aangetekend schrijven heeft aangekondigd, de mogelijkheid geven om de verplichtingen waarin Opstalhouder tekortschiet alsnog na te (doen) komen en zal hij desgewenst medewerking casu quo toestemming verlenen het Opstalrecht Bronsysteem over te dragen aan een derde, door Hypotheekhouder Opstalrecht aangedragen, partij.

3. Indien verzocht door de Hypotheekhouder Opstalrecht, zal Eigenaar te goeder trouw zijn medewerking verlenen aan het aangaan van een (directe) overeenkomst met de Hypotheekhouder Opstalrecht omtrent de beëindiging en toekomstige voorzetting van dit Opstalrecht Bronsysteem.
4. De bepalingen opgenomen in deze akte ten behoeve van Hypotheekhouder Opstalrecht (waaronder die van dit artikel 7) gelden als een onherroepelijk om niet gemaakt derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek jegens iedere Hypotheekhouder Opstalrecht. Voor zover deze bepalingen niet kunnen kwalificeren als zo een derdenbeding, heeft Opstalhouder de bevoegdheid om de rechten die een Hypotheekhouder Opstalrecht hieraan kan ontleen daaraan expliciet over te dragen in het kader van de vestiging van een hypotheekrecht op het Opstalrecht Bronsysteem.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 8

1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 8 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.
2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Ter zake wordt door Partijen woonplaats gekozen het kantoor van Opstalhouder.
3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 8 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen casu quo zullen moeten worden opgelegd aan de rechtsopvolgers van Partijen.

KETTINGBEDING

Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed door Eigenaar of bij vestiging/levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking over het Registergoed wordt verkregen, zal Eigenaar gehouden zijn aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en van deze te bedingen:

- a. de verplichtingen voor hem voortvloeiende uit het hoofdstuk "Opstalvoorwaarden";
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging dan wel levering van beperkte rechten, waardoor door derden de beschikking daarover wordt verkregen, de opvolgende eigenaar dan wel beperkt gerechtigde op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen de hiervoor sub a. en de onderhavige sub b. vermelde verplichting op te leggen.

Boetebepaling

Als Eigenaar dan wel de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde deze verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is hij ten

behoefte van Opstalhouder een direct opeisbare boete verschuldigd van zesenveertigduizend vijfhonderd euro (€ 46.500,00), onverminderd de bevoegdheid van Opstalhouder om daarnaast nakoming en/of de werkelijk geleden schade te vorderen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

1. *Partijen komen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven afzonderlijke erfdienstbaarheden, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.*
2. *Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, de erfdienstbaarheid ten laste van het Registergoed en ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het Registergoed casu quo het Appartementengebouw, als dienend erf, te dulden dat ten behoeve van het Opstalrecht Bronsysteem, als heersend erf, gebruik wordt gemaakt van het dienend erf, waaronder begrepen de bevoegdheid van de Opstalhouder alsmede voor de door de Opstalhouder in te schakelen derden, om over/in het dienend erf te komen van en gaan naar het Bronsysteem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Bronsysteem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Bronsysteem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.*
3. *Ter uitvoering van de in lid 1 van dit artikel vermelde overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstalhouder, die van de Eigenaar aanvaardt, en vestigt de Opstalhouder ten behoeve van de Eigenaar, die van de Opstalhouder aanvaardt (over en weer), de erfdienstbaarheid ten behoeve en ten laste van het Registergoed respectievelijk het Opstalrecht Bronsysteem casu quo het Bronsysteem (de opstal als bedoeld in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek) als dienende en heersende erven (over en weer) de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de gerechtigde(n) van het dienende erf te dulden dat de feitelijke toestand, waarin het Gebouw en het Bronsysteem zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk dat alle eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties worden gelegaliseerd.*
4. *Voormelde erfdienstbaarheden gaan teniet als het Opstalrecht Bronsysteem eindigt. Partijen verklaren dat aan de erfdienstbaarheden geen zelfstandige waarde toekomt.*

3. een akte vestiging erfdienstbaarheden / kwalitatieve verplichting, mede heden voor mij, notaris verleden, in welke akte voorkomt, woordelijk luidende:

“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/OPLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

De Ondernemer verklaart dat zij voorafgaande aan de eigendomsoverdrachten aan de Verkrijgers:

- a. *de feitelijke situatie waarin de te bouwen woningen en het gebouw met toebehoren zich na de bouw volgens het huidige bouwplan ten opzichte van elkaar zullen bevinden wenst te legaliseren;*
onder het huidige bouwplan worden begrepen de aangeboden alternatieven zoals opgesomd in de meerwerklijst en/of aangegeven op de Tekening, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - *deze alternatieven worden gerealiseerd uiterlijk vijf jaar na de eerste*

- oplevering van de woning op het heersend erf;
- deze alternatieven worden door de Verkrijger gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
- b. de navolgende erfdienstbaarheden wenst te vestigen;
- c. aan de toekomstige eigenaars van de kavels een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen.

Erfdienstbaarheden

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaart de Ondernemer onder de opschortende voorwaarde van juridische levering van de kavels of een van de woningen in het gebouw Lookout en onder de navolgende bepalingen en bedingen om niet te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden:

over en weer ten behoeve en ten laste van de kavels op de Tekening aangegeven met de bouwnummers 3001 tot en met 3010, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie Q, nummers 3058 tot en met 3067, alsmede het perceel waarop het gebouw Lookout wordt gerealiseerd, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3068, aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, elk als heersend en dienend erf:

- a. licht: inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de opstallen, die volgens het huidige bouwplan op een naastgelegen perceel worden of zijn gebouwd, balkons, terrassen, luifels, bouwkundige overstekken, uitbouwen, opbouwen, vensters of andere muuropeningen en lichtopeningen hebben op kortere afstand van de erfgrans, dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. afvoer van water/fecaliën: inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat het hemelwater, menagewater en de fecaliën, afkomstig van de daarvoor overeenkomstig het huidige bouwplan op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, riolering, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, inspectieputten danwel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en van of over zijn perceel wordt afgevoerd; de kosten van onderhoud van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorziening is aangebracht;
- c. versnijdingen: inhoudende de verplichting voor de eigenaar het dienend erf om te dulden, dat de bij uitvoering van het huidige bouwplan eventueel op een naastgelegen perceel te bouwen opstallen gedeeltelijk op zijn perceel zijn gebouwd, casu quo hier boven uitsteken, casu quo de versnijdingen van de funderingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht;
- d. inbalking/inankering: inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij uitvoering van het huidige bouwplan de eigenaar van het heersend erf zijn opstallen balkt of ankert in de opstallen staand en gelegen op het dienen erf.
- e. (groene) erfafscheiding/hekwerk: inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf om ten behoeve van de overige hierboven genoemde erven de op het dienend erf bij oplevering aanwezige (groene) erfafscheiding en/of (houten of stalen) hekwerk (een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de Tekening) voor eigen rekening in goede staat te houden, tijdig te onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen;
- f. toegangspoort: inhoudende de verplichting van de eigenaars van het dienend erf

om ten behoeve van een naastgelegen perceel de deels op het dienend erf en deels op dat naastgelegen perceel gelegen bij oplevering aanwezige toegangspoort (een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de Tekening) voor gezamenlijke rekening in goede staat te houden, tijdig te onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen; de eigenaar is tevens verplicht om het gedeelte van de tuin direct grenzend achter deze toegangspoort (tot aan de erfafscheiding tussen beide percelen) onbebouwd, doch betegeld te laten zodat ook de eigenaar van het naburige perceel zijn tuin (al dan niet met kinderwagen of rolstoel) kan bereiken; het is derhalve niet toegestaan om aldaar voorwerpen, erfpachtafscheiding, bebouwing of beplanting of anderszins aan te brengen;

- g. toegang daken: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat - indien voor onderhoud van een woning gelegen op een heersend erf of het appartementengebouw Lookout het dak moet worden betreden – een door de eigenaar van het heersend erf aangewezen professionele gecertificeerde (onderhouds)partij op de minst bezwarende wijze via het dak van het dienend erf gaat en komt naar het dak van het heersend erf.

Hierbij geldt dat de daken van alle woningen enkel zijn te betreden vanaf de kavel met bouwnummer 3001 (kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3058), omdat alleen naast die kavel plek is voor een hoogwerker. In verband met de veiligheid is het uitsluitend voor professionele gecertificeerde (onderhouds)partijen toegestaan om de daken te betreden.

Onder vorenbedoeld onderhoud wordt mede begrepen het onderhoud en bewassing van de zijgevel en het daarin gelegen raam van het gebouw Lookout.

Kwalitatieve verplichtingen

Voorts verklaart de Ondernemer ten laste van de kavels op de Tekening aangegeven met de bouwnummers 3001 tot en met 3010, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie Q, nummers 3058 tot en met 3067, alsmede het perceel waarop het gebouw Lookout wordt gerealiseerd, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 3068, aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, en ten behoeve van de Gemeente Haarlem en/of de nutsbedrijven - de Ondernemer vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente Haarlem en/of de nutsbedrijven - de navolgende kwalitatieve verplichting op te leggen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

- de verplichting van de eigenaars tot het dulden dat op, in, aan of boven het verkochte perceel en de daarop te bouwen opstallen, kabels, leidingen, rioleringen, pijpen, putten, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten, alles met bijbehorende werken en toebehoren, van overheidswege aan te brengen verkeersaanduidingen en straatnaamborden en al hetgeen de Gemeente casu quo de nutsbedrijven verder nodig achten, in verband met geleidingen voor water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie of andere openbare doeleinden, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Haarlem of nutsbedrijven nodig achten. Het is niet toegestaan om ter plaatse van vorenbedoelde voorzieningen bestrating en diepwortelende beplantingen aan te leggen. Schade als gevolg van de aanleg van of het onderhoud aan de betreffende voorzieningen is voor rekening van de gemeente, danwel het nutsbedrijf, tenzij de eigenaar of gebruiker van het perceel redelijkerwijs aansprakelijk voor deze schade moet worden gehouden.

Kettingbeding

Elke Verkrijger is verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor vermelde

kwalitatieve verplichting en deze verplichting te binden, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten bate van de wederpartij en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de wederpartij. De Verkrijger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

Voor de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist casu quo verschuldigd zijn. Aan de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting zijn naast de Verkrijger tevens gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de kavel zullen verkrijgen. De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichting gaan alle over op degenen die de kavel onder bijzondere titel zullen verkrijgen.”

Volmacht

Van de volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke (in kopie) aan deze akte zal worden gehecht.

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en na deze gewezen te hebben op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien, heeft deze verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

De comparant is aan mij, notaris, bekend.

Identificatie van de verschenen persoon vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om dertien uur en twee en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de bijlage die in bewaring is genomen met depotnummer 20221102000124, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



LEGENDA

- keuwigrens
- keuwigervakke
- keuwigtoegang relatief
- keuwigtoegang
- tracé gashelding
- keuwiglijnen en pellen
- opstaplelijk rooddeurten
- opstaplelijk hoogwerkers
- keuwig/keuwigplek indicatief
- VERHARDING
 - bestaand asfalt weg
 - betonstroosteen
 - bestaand fietspad
 - betonstroosteen
 - grijs terras tegels 40x40x5
 - keuwigverbond, keuwig grijsasfalt
 - keuwigconstructie
 - keuwigverster met bepanteling in volle grond ontbrengen. Houdt 1x10m en gashelding 40m breed. Bepanteling 1x10m tot 10m (keuwigconstructie)
 - opstaplelijk plantvelden
 - toegangspoort privéterreinen Townhouses
 - afstekingversterking

- STRAATMEUBELAIR & OBJECTEN
 - ondergrondse containers door gemeente
 - lichtmast
 - afvalbak

- BEPLANTING
 - groen
 - Struiken
 - Bomen Bestaand
 - Bomen Nieuw

Maatvoering en inrichting:
De maten op de tekening zijn circa-maten en zijn, tenzij anders aangegeven, in meters.
Tijdens de bouw kunnen zich veranderingen voordoen die kunnen leiden tot maatverschillen.
Op de tekening aangegeven bomen zijn, tenzij anders aangegeven, indicatief.

in opdracht van **DURAVERMEER**

Dura Vermeer Bouw Midden West BV
Spaarneweg 31
2142 EN Cruquius

project - locatie	designgebied - bouwveld
ELEMENTS HAARLEM	Townhouses en Lookout
onderwerp	stature
Situatietekening	
schaal	formaat
1: 250	A1
datum	tekeningnummer
07-02-2022	288_10_200

ZUS [Zones Urbaines Sensibles]
Schiedamsedijk 189, unit 303
3013BR Rotterdam

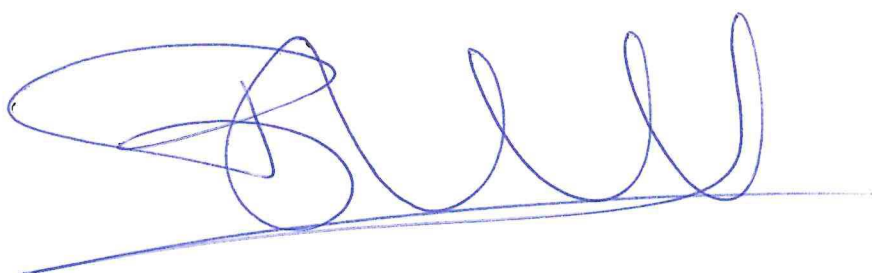


www.zus.nl
info@zus.nl
+31 (0) 10 233 94 01

VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

De ondergetekende:

mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift en tekening(en) inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

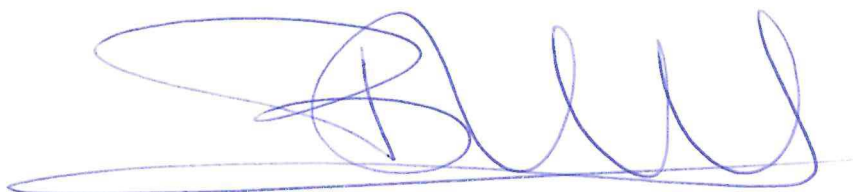
A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

21-01-2022	Lookout					
index- nummer	Bwnr.	type	verdieping	Oppervlaktas		aandeel
				GO	BVO	
1	3111	A	1e	97,47		10
2	3112	B	1e	103		10
3	3213	A	2e	97,47		10
4	3214	B	2e	103		10
5	3315	A	3e	97,47		10
6	3316	B	3e	103		10
7	3417	A	4e	97,47		10
8	3418	B	4e	103		10
9	3001		bg		132,53	13
						93

VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

De ondergetekende:

mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift en bijlage(n) inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

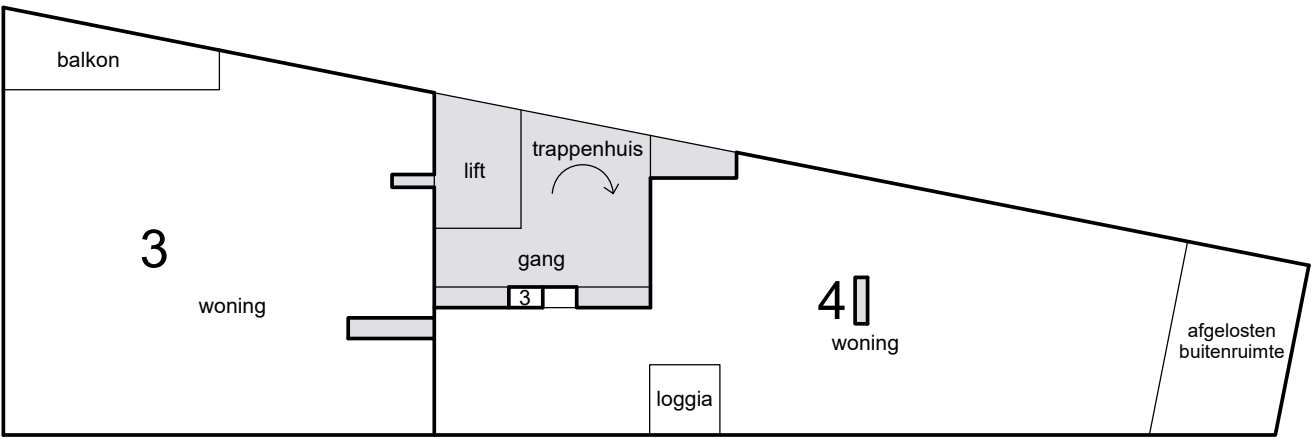
Gemeente: Haarlem Sectie: Q Nr(s): 3068

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de
openbare registers, verklaart
dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken
rechten

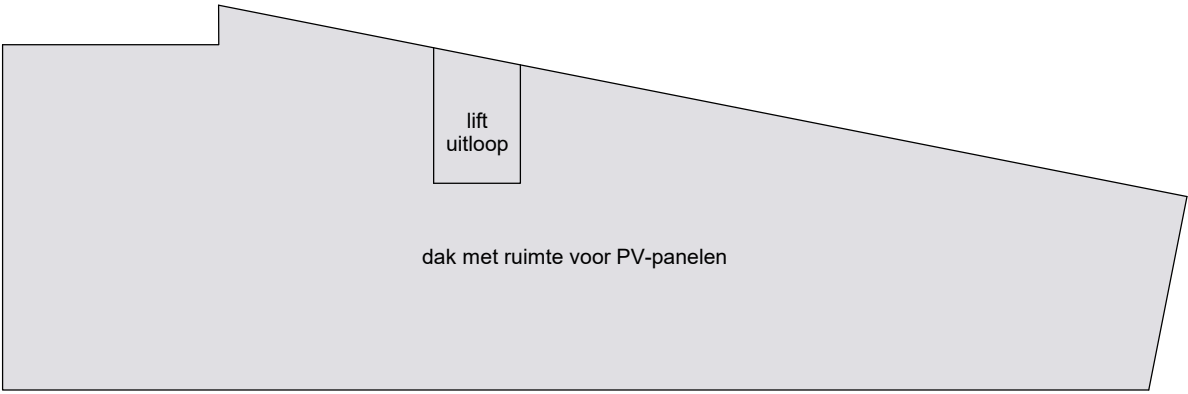
de gereserveerde complexaanduiding is: 3216A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare
registers, verklaart dat bijgevoegd document in
elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer
20221102000124,

De bewaarder

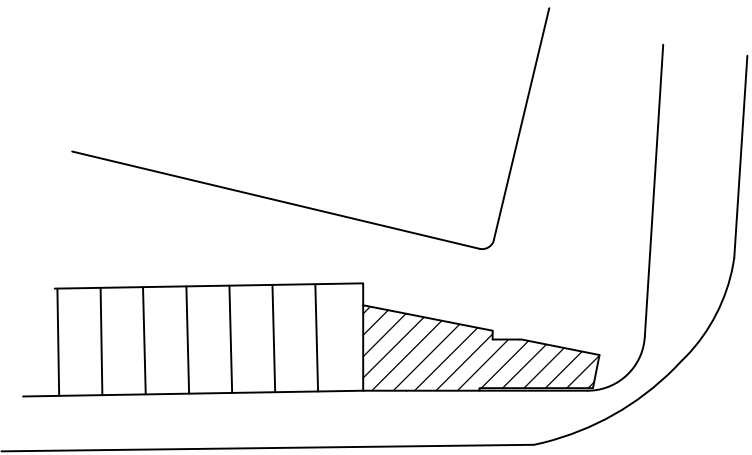
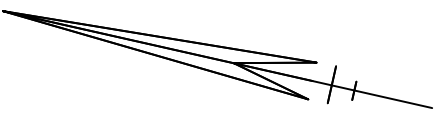


2e verdieping



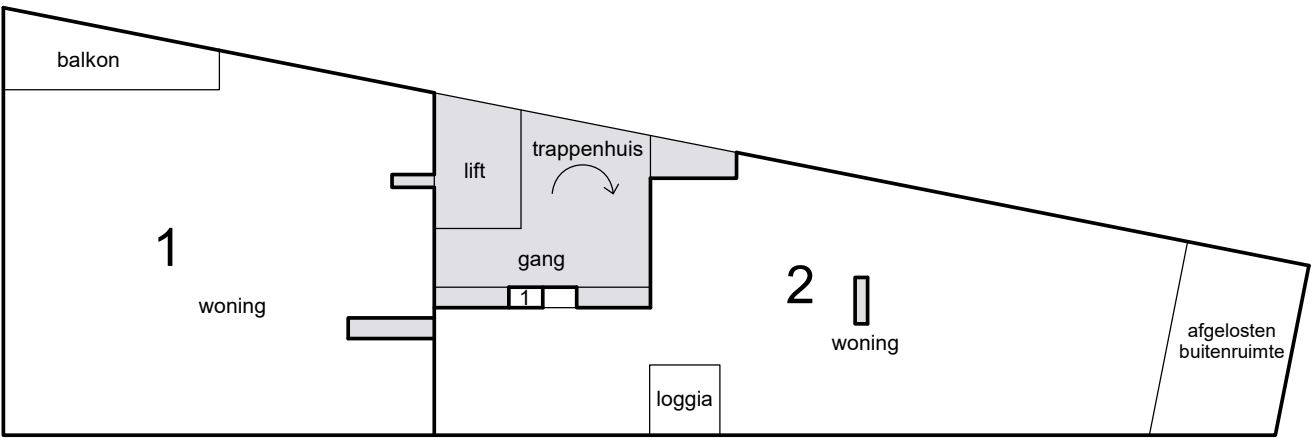
dak

Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk

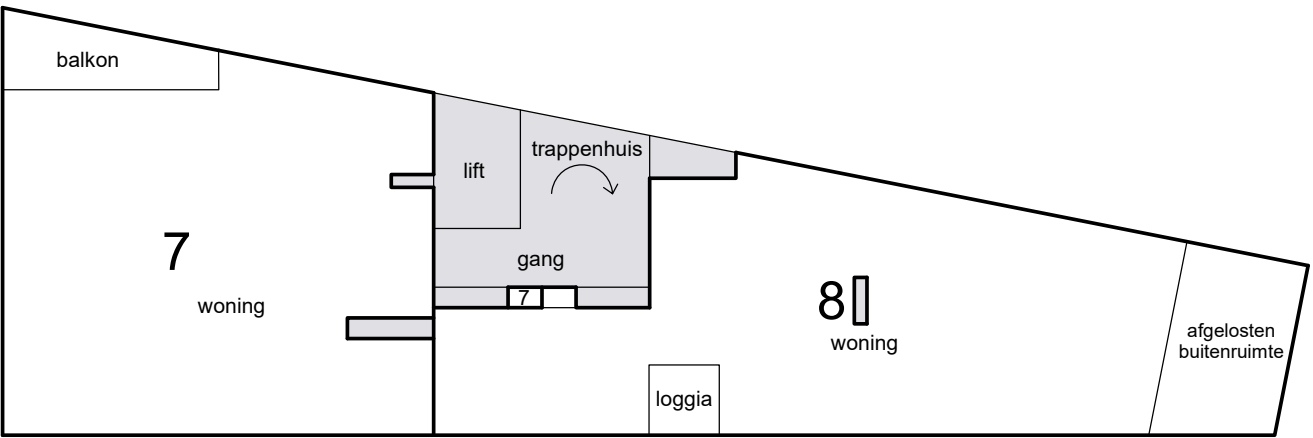


europaweg

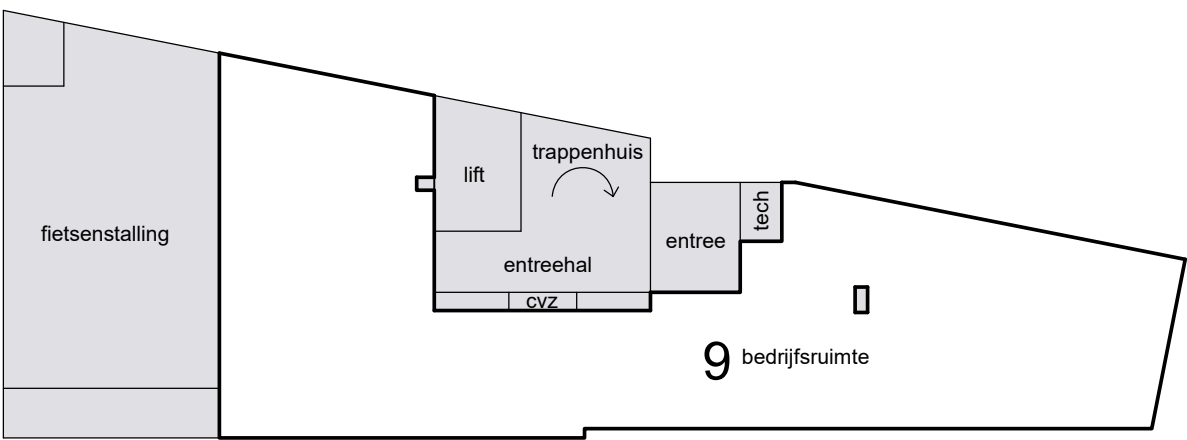
Situatie 1 : 1000 Haarlem Q 3068



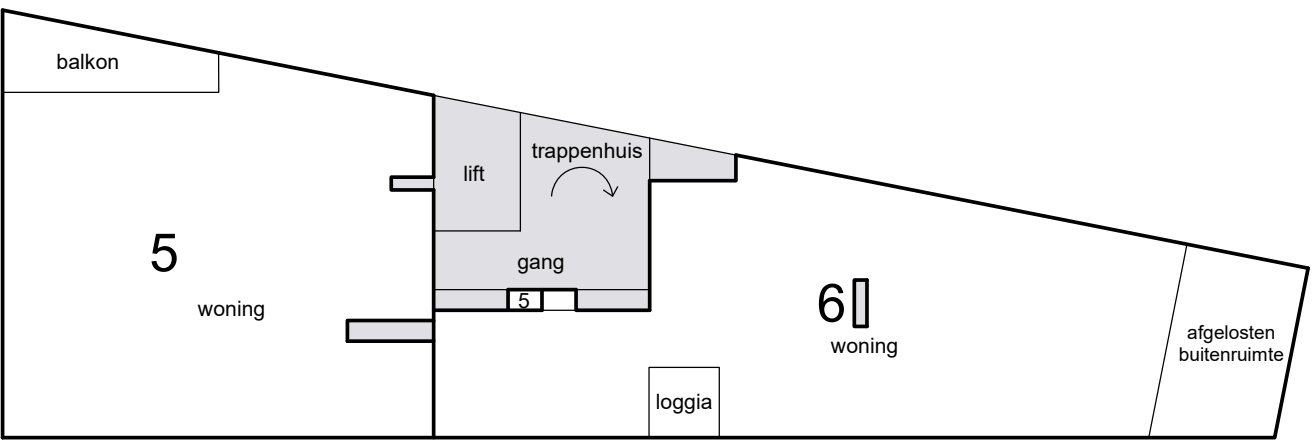
1e verdieping



4e verdieping



begane grond



3e verdieping

0m 5m 10m