

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN ALSMEDE VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID  
ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE****HOOFDSPLITSING SCHALKSE HOEK TE HAARLEM**

(Zaaknummer: 2170676/TB)

Repertoriumnummer: 813

Heden, zeventien september tweeduizend achttien, verscheen voor mij, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem:

mevrouw Rosaly van Dansik, geboren te Haarlem op achtentwintig oktober negentien zeventachtig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **Stichting SIG, organisatie voor ondersteuning van mensen met een beperking**, gevestigd te Beverwijk, feitelijk gevestigd te 1947 DA Beverwijk, Alkmaarseweg 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 41222776;

voormelde stichting **Stichting SIG, organisatie voor ondersteuning van mensen met een beperking**, hierna te noemen: "splittingspartij" of "SIG".

**VOLMACHT**

Van de door de SIG verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht verlening die aan een akte is gehecht, die onder mijn, notaris, berusting ligt.

**UITGANGSPUNTEN:****Eigendom**

De splittingspartij verklaart eigenaar te zijn van het hieronder omschreven registergoed:

een perceel grond met bestaande opstallen gelegen aan de Engelandlaan/hoek Duitslandlaan 121 A tot en met S (met uitzondering van I en O) & 123 A tot en met M (met uitzondering van I) te Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie Q nummer 1203**, groot achttien are en zes en twintig centiare (18.26 a), belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Eekhoorn B.V., gevestigd te Waddinxveen, feitelijk gevestigd te 2741 PG Waddinxveen, Coenecoop 12, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69284806;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Huis voor Energie B.V., gevestigd te Apeldoorn, feitelijk gevestigd te 7333 NR Apeldoorn, Oude Apeldoornseweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63712873;

hierna ook te noemen: "registergoed" of "gemeenschap"

**Eigendomsverkrijging**

Het hiervoor vermelde registergoed is door de splitsingspartij (destijds genaamd de Katholieke Stichting Tehuizen voor geestelijk gehandicapten in Midden Noord-Holland) in eigendom verkregen door de overschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht februari negentienhonderd twee en tachtig, in deel 6924, nummer 40, van een afschrift van een akte van levering, op vijf februari negentienhonderd twee en tachtig verleden voor meester K.P. Ackema, destijds notaris ter standplaats de gemeente Velsen.

### **Rechten en beperkingen**

Het hiervoor vermelde registergoed is belast met het recht van eerste hypotheek ten behoeve van de stichting: Stichting Waarborgfonds voor de Zorgsector, gevestigd te Utrecht, de Staat der Nederlanden en de naamloze vennootschap ING Bank N.V., gevestigd te Rotterdam (hierna tezamen te noemen: 'de hypotheekhouder'), en ten laste van de splitsingspartij, ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op achttien september tweeduizend twaalf (18-09-2012), in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 64277 nummer 91.

### **Rechten van opstal**

1. Bij akte houdende vestiging recht van opstal heden voor mij, notaris verleden is ten behoeve van voormelde vennootschap: Eteck Warmte Eekhoorn B.V., gevestigd te Waddinxveen, een recht van opstal gevestigd, ten behoeve van:
  - de inrichting voor transport en distributie van bodemwarmte (bestemd voor ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, inclusief (voorzover van toepassing) schachten, bodemwarmtewisselaar(s) gelegen in het registergoed, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte;
  - individuele warmtepompen met boilervaten, aangesloten met koppelingen aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar(s) en aan de andere zijde aan het vloerverwarmingssysteem van de op het registergoed gerealiseerde/te realiseren woning(en).
2. In de sub 1. voormelde akte staat woordelijk opgenomen:

" F. OPSTALVOORWAARDEN

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

*Duur. Beëindiging. Opzegging*

#### Artikel 1

1. *Het Opstalrecht is gevestigd over een periode van vijftien (15) jaar na oplevering van de laatste Woning in het Gebouw of zoveel later als na oplevering van de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw.*
2. *Het Opstalrecht eindigt van rechtswege na verloop van de hiervoor in lid 1 omschreven termijn, behoudens tijdige door de Eigenaar en Opstaller eventueel overeen te komen verlenging van het Opstalrecht.*
3. *Het Opstalrecht kan tussentijds worden beëindigd in de gevallen als*

*genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.*

*Voorts kan het Opstalrecht tussentijds worden opgezegd indien alle tussen de Eigenaar en de Opstaller te sluiten/gesloten gebruiksovereenkomsten met betrekking tot het Systeem eindigen.*

*Op de opzegging in de zin van dit lid 3 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.*

*Opzegging door de Eigenaar als hiervoor bedoeld is, indien Eigenaar uit meerdere gerechtigden bestaat, uitsluitend mogelijk door alle betreffende gerechtigden tezamen.*

4. *Indien Eigenaar voornemens is het Opstalrecht op de in lid 3 genoemde gronden rechtsgeldig te beëindigen, heeft Eigenaar het recht het Systeem van Opstaller te kopen voor de Overnamesom zoals hierna bedoeld in lid 11 van dit artikel.*

*De Eigenaar heeft ter waarborging van de continuïteit van de levering van ruimteverwarming, koelingen tapwaterverwarming alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische overdracht van het Systeem aan de Eigenaar, het beheer van het Systeem zelf te (doen) verzorgen.*

*Het Opstalrecht kan door Eigenaar niet eerder beëindigd en/of ontbonden worden dan na betaling van de Overnamesom zoals bedoeld in lid 11 van dit artikel.*

5. *Eigenaar is ermee bekend dat de beoogde exploitant (Eteck) een financieringsarrangement heeft bij een financiële instelling ("de Bank") waar ook het Systeem onder valt. Mede ter waarborging van de continuïteit van de levering van ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming geldt in het geval dat Eigenaar voornemens is het Opstalrecht te beëindigen, het navolgende.*
6. *Eigenaar zal, indien zij voornemens is het Opstalrecht conform het bepaalde in dit artikel te beëindigen, de Bank schriftelijk informeren omtrent zijn voornemen.*
7. *De Bank heeft na ontvangst van bedoelde schriftelijke mededeling gedurende zestig (60) kalenderdagen het recht een derde partij en/of exploitant van goede naam en faam aan te wijzen die in alle rechten en verplichtingen van Opstaller (Eteck), inclusief het Opstalrecht, zal treden ("het Instaprecht").*

*Indien de Bank gebruik maakt van het Instaprecht, dan zullen de afspraken zo spoedig mogelijk doch binnen twee maanden worden geëffectueerd.*

*Onder partij van goede naam en faam wordt in dit verband verstaan een partij die*

- zelf - of middels inschakeling van een exploitant - beschikt over

- aantoonbare technische en commerciële ervaring met betrekking tot de exploitatie van energiesystemen;*
- *beschikt over een dusdanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van het Systeem zoals omschreven in de relevante overeenkomsten niet in gevaar komt;*
  - *er voor instaat jegens Eigenaar dat zij alle relevante overeenkomsten zal nakomen.*
8. *Het Instaprecht komt de Bank ook toe indien de Bank haar hypotheekrecht uitoefent.*
  9. *De Bank staat vanaf het moment dat zij aan SIG kenbaar heeft gemaakt haar Instaprecht uit te oefenen tot aan het moment van overdracht van de rechten en verplichtingen aan de door de Bank aan te wijzen derde in voor de naleving van alle rechten en verplichtingen uit de relevante overeenkomsten.*
  10. *Eigenaar verleent hierbij bij voorbaat medewerking voor de overdracht van alle rechten en plichten uit de relevante overeenkomsten middels contractsovername ex artikel 6:159 BW dan wel - naar keuze van de Bank- verplicht zich tot het aangaan van nieuwe overeenkomsten met de door de Bank aangewezen derde en zal - voor zover noodzakelijk - medewerking verlenen aan de overdracht van het Opstalrecht.*
  11. *De Overnamesom wordt bepaald op basis van de boekwaarde van het Systeem op het moment van het eindigen van het Opstalrecht als in dit artikel bedoeld. De boekwaarde van het Systeem wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van het Systeem vermeerderd met de gedurende de Exploitatieperiode gedane herinvesteringen over een periode van vijftien (15) jaar, lineair af te schrijven met inachtneming van een restwaarde van tien —procent (10%). Indien en voor zover Eteck additionele investeringen aan het -Systeem doet die ertoe leiden dat het conditieniveau van het Systeem bij eindigen van het Opstalrecht hoger is dan conditieniveau 3, dan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door Eteck te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd. Indien en voor zover de Overnamesom — en/of de boekwaarde op goede gronden door Eigenaar ter discussie zou worden gesteld en Partijen komen in onderling overleg niet tot een vergelijk, dan zal de Overnamesom en/of boekwaarde worden bepaald door één door —Eigenaar en één door Eteck aan te wijzen deskundige. De aangewezen deskundigen zullen in gezamenlijk overleg de Overnamesom en/of boekwaarde bepalen. Indien beide deskundigen niet in onderling overleg tot een bepaling van de Overnamesom en/of de boekwaarde kunnen komen, dan zullen zij een derde onafhankelijke deskundige benaderen met het verzoek daarover*

een — bindende uitspraak te doen. De kosten van de door de Partijen in te schakelen deskundige worden door iedere Partij zelf gedragen. De kosten van de eventueel in te schakelen derde deskundigen worden door Partijen bij helfte gedragen.

12. Partijen komen overeen dat indien de Eigenaar het Systeem koopt zoals hiervoor de Overnamesom, althans het deel van de Overnamesom ter grootte van de vordering van de Bank op Eteck, uitsluitend bevrijdend kan worden betaald aan de Bank. Indien de vordering van de Bank op Eteck kleiner is dan de Overnamesom, dan wordt het restant uitbetaald aan Eteck. Na ontvangst van de Overnamesom door de Bank en ontvangst door Leverancier van de eventuele restantkoopsom, zal de Bank de op het Systeem en/of het Opstalrecht gevestigde hypotheek royeren en zullen Eteck en/of de Bank medewerking verlenen aan de beëindiging van het opstalrecht.
13. Het hiervoor bepaalde moet worden aangemerkt als onherroepelijk en onvoorwaardelijk derdenbeding om niet in de zin van artikel 6:253 BW ten gunste van de Bank.

*Verwijdering Systeem. Vergoeding bij einde Opstalrecht*

#### Artikel 2

SIG en Opstaller zijn overeengekomen dat Eigenaar en/of haar rechtsopvolger(s) het Systeem nu reeds voor alsdan koopt van Eteck en/of haar rechtsopvolgers tegen de afloop van de Exploitatieperiode tegen de Overnamesom zoals hiervoor gemeld), behoudens in het geval de Exploitatieperiode zal worden verlengd.

*Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht*

#### Artikel 3

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Systeem ten behoeve de Opstaller, diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op het Registergoed ten behoeve van het Systeem kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van het Systeem.
2. De Opstaller is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.

*Gebruik*

#### Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen

van de onderhavige akte, zal de locatie van het Systeem in overleg tussen de Eigenaar en de Opstaller worden vastgesteld.

2. Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller, naast het Systeem, gerechtigd 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.
3. Het is de Opstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Systeem, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

*Beperkingen voor Eigenaar*

#### Artikel 5

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
  - a. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;
  - b. 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.

*Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.*

2. In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (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 Systeem naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstaller onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller 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 de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.
3. De Eigenaar dient de Opstaller dadelijk in te lichten indien de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn woning, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van het Systeem.

4. *Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Systeem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.*

#### *Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek*

##### Artikel 6

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstaller niet bevoegd het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten.  
Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.*
2. *De in lid 1 van dit artikel 6 bedoelde toestemming is niet noodzakelijk in de navolgende gevallen:*
  - i) *een levering / vervreemding aan gelieerde tot de groep van Eteck Energie Bedrijven B.V. behorende vennootschappen en/of*
  - ii) *een levering / vervreemding aan de hypotheekhouder en/of een door de hypotheekhouder aan te wijzen derde indien de hypotheekhouder gebruik wenst te maken van het Instaprecht zoals nader uitgewerkt in artikel 1.*

#### *Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding*

##### Artikel 7

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 7 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.*
3. *Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 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 en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s)*

*van Partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van tien duizend euro (€ 10.000,00), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.*

**G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

*In verband met het hiervoor sub E in artikel 3 lid 1 bepaalde, komen Partijen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.*

*Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstaller, hetgeen de Opstaller hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed (als dienend erf) en ten behoeve van het Opstalrecht casu quo het Systeem (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) het Systeem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Systeem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Systeem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht."*

3. Bij akte houdende vestiging recht van opstal heden voor mij, notaris verleden is ten behoeve van voormelde vennootschap: Huis voor Energie B.V., gevestigd te Apeldoorn, een recht van opstal gevestigd, ten behoeve van:

*een fotovoltaïsch systeem op het dak van de op het registergoed gerealiseerde/te realiseren appartementengebouw(en) (zonnepanelen) alsmede de daarmee verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en overig toebehoren, welk systeem bestemd is voor de (gedeeltelijke) compensatie van het energieverbruik van dit systeem.*

4. In de sub 3. voormelde akte staat woordelijk opgenomen:

" **F. OPSTALVOORWAARDEN**

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

*Duur. Beëindiging. Opzegging*

**Artikel 1**

1. *Het Opstalrecht is gevestigd over een periode van vijftien (15) jaar na de eerste dag van het functioneren van de PV-installatie.*
2. *Het Opstalrecht eindigt van rechtswege na verloop van de hiervoor in lid 1 omschreven termijn, behoudens tijdige door de Eigenaar en Opstaller eventueel overeen te komen verlenging van het Opstalrecht.*



3. *Het Opstalrecht kan tussentijds worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.*  
*Voorts kan het Opstalrecht tussentijds worden opgezegd indien alle tussen de Eigenaar en de Opstaller te sluiten/gesloten gebruiksovereenkomsten met betrekking tot het Systeem eindigen.*  
*Op de opzegging in de zin van dit lid 3 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.*  
*Opzegging door de Eigenaar als hiervoor bedoeld is, indien Eigenaar uit meerdere gerechtigden bestaat, uitsluitend mogelijk door alle betreffende gerechtigden tezamen.*
4. *De PV-installatie blijft gedurende de overeenkomst in eigendom van HvE. Na expiratie van de overhavige overeenkomst verkrijgt de eigenaar van het registergoed het eigendom van de geleverde gehele technische PV-installatie om niet.*
5. *Indien de overeenkomst in onderling overleg vroegtijdig wordt beëindigd, heeft Eigenaar heeft ter waarborging van de continuïteit van het functioneren van de PV-installatie alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische overdracht van het Systeem aan de Eigenaar, het beheer van het Systeem zelf te (doen) verzorgen.*  
*Het Opstalrecht kan door Eigenaar niet eerder beëindigd en/of ontbonden worden dan na betaling van de Overnamesom zoals bedoeld in lid 6 van dit artikel.*
6. *De Overnamesom wordt bepaald op basis van de boekwaarde van het Systeem op het moment van het eindigen van het Opstalrecht als in dit artikel bedoeld. De boekwaarde van het Systeem wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van het Systeem vermeerderd met de gedurende de Exploitatieperiode gedane herinvesteringen over een periode van vijftien (15) jaar, lineair af te schrijven met inachtneming van een restwaarde van tien —procent (10%). Indien en voor zover HvE additionele investeringen aan het -Systeem doet die ertoe leiden dat het conditieniveau van het Systeem bij eindigen van het Opstalrecht hoger is dan conditieniveau 3, dan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door HvE te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd. Indien en voor zover de Overnamesom — en/of de boekwaarde op goede gronden door Eigenaar ter discussie zou worden gesteld en Partijen komen in onderling overleg niet tot een vergelijk, dan zal de Overnamesom en/of boekwaarde worden bepaald door één door —Eigenaar en één door HvE aan te wijzen deskundige. De aangewezen deskundigen zullen in gezamenlijk overleg de Overnamesom en/of boekwaarde bepalen. Indien*

*beide deskundigen niet in onderling overleg tot een bepaling van de Overnamesom en/of de boekwaarde kunnen komen, dan zullen zij een derde onafhankelijke deskundige benaderen met het verzoek daarover een — bindende uitspraak te doen. De kosten van de door de Partijen in te schakelen deskundige worden door iedere Partij zelf gedragen. De kosten van de eventueel in te schakelen derde deskundigen worden door Partijen bij helfte gedragen.*

*Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht*

#### Artikel 2

- 1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar het Systeem ten behoeve de Opstaller, diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op het Registergoed ten behoeve van het Systeem kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de installatie.*
- 2. De Opstaller is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.*

*Gebruik*

#### Artikel 4

- 1. Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van de installatie in overleg tussen de Eigenaar en de Opstaller worden vastgesteld.*
- 2. Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller, naast het Systeem, gerechtigd 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.*
- 3. Het is de Opstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan het Systeem, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.*

*Beperkingen voor Eigenaar*

#### Artikel 5

- 1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) het Systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het nemen van maatregelen door de Eigenaar die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem (zoals beplanting en bomen).*

*Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.*

2. *In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (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 Systeem naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Opstaller onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller 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 de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.*
3. *De Eigenaar dient de Opstaller dadelijk in te lichten indien:*
  - a. *de gesteldheid/kwaliteit van het dak van zijn woning niet meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik, de veiligheid van het photovoltaïsch systeem te waarborgen;*
  - b. *de Eigenaar het dak van zijn woning wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak van de woning wil (doen) uitvoeren.*
4. *Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van het Systeem tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.*

*Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek*

#### Artikel 6

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstaller niet bevoegd het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten.*  
*Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.*
2. *De in lid 1 van dit artikel 6 bedoelde toestemming is niet noodzakelijk in de het geval van een levering/vervreemding aan gelieerde tot de groep van HvE behorende vennootschappen.*

*Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding*

Artikel 7

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 7 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.*
3. *Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 7 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 en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van tien duizend euro (€ 10.000,00), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.*

**G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

*In verband met het hiervoor sub E in artikel 3 lid 1 bepaalde, komen Partijen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.*

*Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstaller, hetgeen de Opstaller hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed (als dienend erf) en ten behoeve van het Opstalrecht casu quo het Systeem (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de door de Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) het Systeem met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van het Systeem, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van het Systeem en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht."*

**Geschiedenis & Ontwikkeling project Schalkse Hoek te Haarlem**

1. De voormelde Stichting SIG (hierna ook genoemd: "SIG") is de rechtsopvolger van de Katholieke Stichting Tehuizen voor geestelijk gehandicapten in Midden Noord-

Holland. Vervolgens is de Stichting per een januari tweeduizend drie gefuseerd met de stichting: "Stichting BZW, organisatie voor wonen en dienstverlening ten behoeve van mensen met een lichte verstandelijke handicap in Zuid- en Midden-Kennemerland" en per een januari tweeduizend dertien met de stichting: Stichting Wisselwerk Kennemerland.

2. Op voormeld perceel grond is thans gelegen een woonproject genaamd "De Schalkse Hoek" ten behoeve van cliënten van SIG. Deze bestaande locatie voldoet niet meer aan de eisen die SIG stelt aan volwaardig wonen met ruimte en privacy voor iedere individuele cliënt.
3. SIG heeft opdracht gegeven aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vastbouw Vastgoedontwikkeling B.V., gevestigd te Rijssen, feitelijk gevestigd te 3752 LJ Bunschoten-Spakenburg, Röntgenweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 06092489, ter realisatie van een nieuw gebouw, waarin gevestigd zullen worden zestien (16) zorgstudio's als zelfstandige wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, één (1) ruimte bestemd en ten behoeve van de staf van de bewoners van de zorgstudio's en één ruimte in te richten als ruimte ten behoeve van dagbesteding;
4. SIG acht het wenselijk dat op voormeld perceel grond een zo geïntegreerd mogelijke woonvorm wordt gerealiseerd en dat uit dien hoofde op voormeld perceel grond tevens twaalf (12) appartementen voor reguliere huisvesting ten behoeve van niet verstandelijk beperkten worden gerealiseerd.
5. De te realiseren zestien (16) zorgstudio's, één (1) ruimte bestemd en ten behoeve van de staf van de bewoners van de zorgstudio's en één ruimte in te richten als ruimte ten behoeve van dagbesteding en de te realiseren twaalf (12) appartementen voor reguliere huisvesting vormen constructief met sommige bouwkundige aspecten één geheel, zoals gemeenschappelijke funderingen, zodat het gewenst is de betreffende bouwwerken te betrekken in een akte van splitsing in appartementsrechten, zodat voor wat betreft deze gemeenschappelijke zaken een goede deugdelijke juridische constructie tot stand kan worden gebracht.

#### **BEDOELING VAN DE SPLITSINGSPARTIJ**

De splitsingspartij verklaarde over te willen gaan tot splitsing van het hierboven omschreven registergoed goed in **twee (2)** appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 lid d van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot oprichting van een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek.

#### **Splitsingsplan**

Het hierboven omschreven registergoed is in verband met de voorgenomen splitsing uitgelegd in een plan als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, op welk plan de begrenzingen zijn aangegeven van de gedeelten welke bestemd zijn om

als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke gedeelten zijn aangegeven met een Arabisch cijfer.

Dit plan voldoet aan de door de wet gestelde vereisten blijkens een daarop gestelde verklaring van de Hypotheekbewaarder, de dato zes september tweeduizend achttien (06-09-2018) met vaststelling van het complexnummer 2625A, onder toekenning van het depotnummer: 20180905000078.

In verband met de hiernavolgende omschrijving van de appartementsrechten wordt voorzover nodig uitdrukkelijk naar het hiervoor bedoelde en aangehechte plan verwezen.

### **Splitsingsvergunning**

Een splitsingsvergunning voor woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet - die tot stand komt in een nieuw te realiseren gebouw – is krachtens artikel 25 van de Huisvestingsverordening van de gemeente niet vereist.

### **Toestemming hypotheekhouder/beperkt gerechtigde**

Van de toestemming van de hypotheekhouder blijkt uit correspondentie, die zich onder berusting van mij, notaris, bevindt.

### **WIJZE VAN SPLITSING**

De splitsingspartij verklaarde het hierboven omschreven registergoed nu te willen splitsen in de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zestien (16) zorgstudio's als zelfstandige wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking en vier (4) parkeerplaatsen met alle toebehoren te Haarlem aan de Engelandlaan 121 A tot en met S (met uitzondering van I en O)), kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q nummer 2625-A-1, uitmakende het twee en veertig/een honderdste (42/100<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;  
een en ander zoals op het aangehecht plan is aangegeven met het cijfer "1";
2. het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van twaalf (12) woonappartementen voor reguliere huisvesting en zeventien (17) parkeerplaatsen met alle toebehoren te Haarlem aan de Engelandlaan 123 A tot en met M (met uitzondering van I), kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q nummer 2625 A-2, uitmakende het acht en vijftig/een honderdste (58/100<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;  
een en ander zoals op het aangehecht plan is aangegeven met het cijfer "2".

### **SPLITSING EN VASTSTELLING REGLEMENT.**

Thans verklaarde de splitsingspartij over te gaan tot de hiervoor bedoelde splitsing en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 lid d van het Burgerlijk Wetboek.

Als reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek geldt het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op negentien december

tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negentien december tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160.

Het modelreglement is hierna opgenomen. De wijzigingen in en aanvulling op het modelreglement zijn hierna cursief aangegeven. Dit geldt ook voor de taalkundige wijzigingen op het modelreglement. De hoofdletters die gebruikt worden in het modelreglement zijn in deze akte niet overgenomen.

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

##### **artikel 1. definities**

1.1 In het reglement wordt verstaan onder:

- a. akte: *deze* akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, *inclusief* de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, het reglement *en* 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: de te realiseren zestien (16) zorgstudio's als zelfstandige wooneenheden ten behoeve van huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking, één (1) ruimte bestemd en ten behoeve van de staf van de bewoners van de zorgstudio's en één ruimte in te richten als ruimte ten behoeve van dagbesteding en de te realiseren twaalf (12) appartementen voor reguliere huisvesting (*die in aanbouw zijn*) met toebehoren, waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- k. gebruiker: degene die als huurder of *op andere wijze*, anders dan als eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het 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 *op grond van* 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 *of* de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die *op grond van* de akte bestemd is/zijn om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- y. raad van commissarissen: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- z. reglement: het bij de akte vastgestelde reglement van splitsing.
- za. reglement van ondersplitsing: het bij de akte *van* ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing *voor* die ondersplitsing, *inclusief* 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 *van* 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 volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker moet ook 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 op grond van de wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, naleven.
- 2.2 Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder veroorzaken voor de



andere eigenaars en gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd.

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 garandeert dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit artikel bepaalde naleven.

### **artikel 3. aansprakelijkheid voor schade en hinder**

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

### **artikel 4. waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder**

In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur of de beheerder onmiddellijk 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 dan verplicht de betreffende eigenaar of gebruiker of het bestuur of de beheerder onmiddellijk te waarschuwen.

### **artikel 6. burenenrecht**

Titel 4 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. Daarbij geldt dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die bestaan op het moment van de splitsing – of, in geval van een splitsing van een nog te realiseren of af te bouwen gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het gebouw – door de eigenaars en gebruikers moeten worden geduld.

### **artikel 7. publiekrecht**

Een op grond van 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. Ook mag een op grond van zo'n reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke ruimten en/of privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten 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 op grond van 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 gelijk aan de hiervoor omschreven aandelen in de gemeenschap.

Deze gerechtigdheid is (na afronding) gebaseerd op de oppervlakte van de privé-gedeelten, de buitenruimten en tuinen van de privé gedeelten zijn daarbij niet meegerekend.

#### **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 delen voor de in artikel 8 bedoelde breukdelen mee in de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen met uitzondering evenwel van:*

- *de gerechtigdheid in het registergoed bij opheffing van de splitsing; alsmede*
- *de uitkeringen uit verzekeringsovereenkomst die overeenkomstig artikel 19 zijn gesloten;*

*tot welke baten respectievelijk verzekeringsuitkeringen de appartementseigenaren zijn gerechtigd naar rato van de onderlinge verhouding van de waarde van alle appartementsrechten, zoals die verhouding door de appartementseigenaren tezamen zal worden vastgesteld, dan wel, bij gebreke van overeenstemming dienaangaande, volgens de geschillenregeling als bedoeld in het hierna te vermelden artikel 67, dan wel door een deskundige op verzoek van de meest gerede partij benoemd door de door de Rechtbank (Sector Kanton) in wiens rechtsgebied het registergoed is gelegen.*

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, en baten die toekomen aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 45.

9.3. Onder de in artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen voor gebreken en/of tekortkomingen aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die aan de vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle eigenaars rechten kunnen ontleen.

Dergelijke schadeloosstellingen zijn voor de eigenaars van de

appartementenrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft in de verhouding waarin die eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken moeten bijdragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op voor rekening 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 voor rekening van de eigenaars van de appartementenrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

**artikel 10. schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars en reserveringen ten behoeve van het reservefonds**

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 op grond van 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. de schulden en kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
- b. de schulden en kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die op grond van het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet voor rekening van bepaalde eigenaars zijn;
- 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 15 door de vergadering is besloten.*
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is

- opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op deze kosten betrekking hebbende administratie, en, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken: de canon of 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 In dit reglement is *in dit artikel* bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het reglement omschreven gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars in een andere verhouding dan volgens de breukdelen als bedoeld in artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke eigenaars.

*Omdat dit reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de vereniging beschikt over een meerjarenonderhoudsplan, wordt de hoogte van de door de eigenaars verschuldigde bijdragen aan het reservefonds jaarlijks bepaald met inachtneming van deze bepalingen.*

***Specifieke kosten niet naar breukdeel worden berekend:***

*De kosten voor het onderhoud en vervanging, schoonmaak van het gemeenschappelijke terrein gelegen om de (privé)parkeerplaatsen komen voor rekening van de eigenaren in de volgende verhouding:*

*de eigenaar van A-1 voor het vier/een en twintigste (4/21<sup>e</sup>) gedeelte;*

*de eigenaar van A-2 voor het zeventien/een en twintigste (17/21<sup>e</sup>) gedeelte.*

Schulden en kosten voor 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 voor wie het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Als 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.

10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht of opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke eigenaars tegenover 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 tegenover 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 grond*, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, *de constructieve/dragende geveldelen, het dak (inclusief de waterkerende lagen)*, de dakbedekking, de schoorstenen en de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en (een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-gedeelten;
- b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk is voor de afscheiding van de tot een privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de algemene bergingen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie;
- c. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars;
- d. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
  - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van warmtemeters in een privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
  - de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten,
  - de droge blusleidingen;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,

voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van artikel 12 voor rekening komen van een individuele eigenaar;

e. de leidingen en buizen voor:

- de afvoer van hemelwater;
- het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,

met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in artikel 12, tweede aandachtsstreepje onder f en g;

f. 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:

- de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het privé-gedeelte; en
- de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - a. *de leidingen voor:*
    - *de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;*
    - *het transport van water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;*
  - b. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het privé-gedeelte;*
  - c. *het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het gebouw en/of voorzieningen van al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, waaronder meer (niet cumulatief) wordt begrepen de niet constructieve/dragende geveldelen, de zich in de gevels bevindende kozijnen, puien met de deuren, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander horend hang-en sluitwerk behorende en die 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 of de andere voorziening van toepassing.

#### **artikel 14. reservefonds en meerjarenonderhoudsplan**

14.1 Om te voldoen aan artikel 5:126 BW houdt de vereniging een reservefonds in stand voor de betaling van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het reservefonds geldt voorts het bepaalde in artikel 47.

14.2 Indien het gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, is de jaarlijkse reservering voor het reservefonds:

- a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld voor de uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan; of
- b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het gebouw.

De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars aan het reservefonds moeten bijdragen.

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 vastgesteld; en
- de berekening van de kosten die daaraan verbonden zijn en die gelijkmatig zijn toegerekend aan de bepaalde 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 volgens het bepaalde in artikel 14.2 onder a is het bestuur verplicht om een meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te laten opstellen. Het bestuur legt het meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voor 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. In dit geval is het gebouw geheel bestemd voor bewoning, zoals bepaald onder 3 ('Splitsing in appartementsrechten') van deze akte.

14.6 Het reservefonds moet 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 zijn de artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

#### **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 deze begroting moeten de volgende posten duidelijk 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 vanwege het eventuele meerjarenonderhoudsplan;
- c. de toevoegingen aan het reservefonds en ieders aandeel daarin volgens de bijdrageplicht die uit het reglement volgt; en
- d. de baten zoals bedoeld in artikel 9.2.

Indien één of meer privé-gedeelten door de eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, voor 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 als voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, en 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 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 laatst 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 zoals bedoeld in artikel 5:112 BW, die bestaat uit de baten en lasten over het afgelopen boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in artikel 15.1 en 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 voor 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 de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering geen 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 hoger zijn dan de definitieve bijdragen, wordt het verschil aan de eigenaars terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen hoger zijn dan de voorschotbijdragen, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

16.5 Het bestuur of de beheerder zorgt er op verzoek en voor rekening van een eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, voor 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 of definitieve bijdragen aan de vereniging.

De afrekeningen ter zake de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen of definitieve bijdragen over het betreffende boekjaar worden voor hetzelfde bedrag gecrediteerd. Ook worden kopieën 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, ongeacht de maatregelen die tegen 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. Daarbij geldt dat voor de berekening de breukdelen zo worden gewijzigd, dat de noemer voor de breukdelen het totaal is van de tellers van de breukdelen van de andere eigenaars.

17.3 Een eigenaar is verplicht aan de vereniging te vergoeden alle door de vereniging gemaakte kosten, inclusief die van rechtskundige bijstand, voor het verhalen van het door hem aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte.

#### **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 moet daarvan binnen veertien dagen na de ondersplitsing mededeling 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 moet het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffings-schade (opstalverzekering). Het bestuur moet ook een verzekering afsluiten 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 *moet* wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de

herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, moet periodiek gecontroleerd worden in overleg met 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* artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 *De eigenaars moeten de vanwege de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, als deze hoger zijn dan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw, plaatsen op een rekening die voor de betaling van het herstel van de schade op grond van een besluit van de vergadering geopende afzonderlijke rekening op naam van de vereniging. Deze gelden moeten steeds bestemd blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW.*

In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW moet, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden tot gevolg heeft dat de verzekeraar geheel of gedeeltelijk niet meer verplicht is de schadepenningen uit te keren, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar *geschieden* aan de verzekeraar.

19.5 Het bestuur moet ervoor zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten zoals 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 gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*

*Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.*

- 19.6 In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, zijn 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 schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding zoals 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 *onmiddellijk schriftelijk of per e-mail te informeren over een verandering in het privé-gedeelte*. 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 de 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 de gemeenschappelijke zaken.
- 20.2 Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

**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.
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van artikel 21.1 bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Tenzij het reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op

dat gemeenschappelijke gedeelte respectievelijk die gemeenschappelijke zaak.  
*In dit reglement is niet bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk deel en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Aan ieder appartementsrecht is dus het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken verbonden.*

21.3 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, *onder de voorwaarde dat:*

- 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.

21.4 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 *moet*, in het uiterste geval door de rechter, *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 *moet 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 De *kopjes* 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 te stallen in een gemeenschappelijke ruimte.

De locatie waar de eigenaar of gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, *is afhankelijk van de toestemming van de vergadering*. Vanwege de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de vergadering de toestemming niet weigeren indien de vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief *moet worden beoordeeld* vanuit het perspectief van de eigenaar of gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende eigenaar of gebruiker en de vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

- of de eigenaar/gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
- of in het privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
- of een door de vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de eigenaar/gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de eigenaar/gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,

*moet* dit worden beoordeeld door een door de betreffende eigenaar/gebruiker en vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatieadviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) zoals bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het *hiervoor bepaalde* geldt niet indien de vergadering kan aantonen dat het *niet geven* van toestemming voor het in de gemeenschappelijke ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere eigenaars en/of gebruikers. In dat geval *verleent* de vergadering geen toestemming voor het stallen.

Het *hiervoor bepaalde* is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een eigenaar of gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de gemeenschappelijke ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de eigenaar of gebruiker *voor* wie deze zijn aangebracht.

23.5 *Artikel 23.4* 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, *met uitzondering van* het bepaalde 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 kindervagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23.7 De afvoer van vuilnis *moet plaatsvinden volgens* 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, *moet* het huisvuil daarin 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 *van* de in de vorige zin bedoelde eigenaar *of* 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 *alleen plaatsvinden* met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de privé-gedeelten behorende buitenruimten.

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.

#### **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 24.3 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), *of* (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, *onder de voorwaarde dat* 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 dat geval is* de eigenaar *verplicht* 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.



Over het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, *moet* het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail *worden geïnformeerd*.

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.

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 *verplichting* tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### **artikel 26. toestemming, zoals bedoeld in de artikelen 23, 24 en 25**

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

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

##### **artikel 27. gebruik privé-gedeelten**

27.1 *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken volgens de bestemming die daaraan in de akte is gegeven.*

*Deze bestemming is:*

- voor de appartementsrechten met indexnummer A-1: **woning voor privédoeleinden met bijbehorend parkeren.**
- voor de appartementsrechten met indexnummer A-2: **woning voor privédoeleinden met bijbehorend parkeren.**

Een gebruik dat afwijkt van de *hiervoor vermelde* bestemming en niet *in* het reglement is verboden, is *alleen toegestaan* met toestemming van de vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

27.2a. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te *laten* 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 *en ook* is verhuur voor recreatie *niet* toegestaan.

Onder het pensionbedrijf *en* 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, *waarbij het niet uitmaakt of ook* 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 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 *tegenover* derden. *De bestemming van het privé-gedeelte staat in lid 1 van dit artikel.*

De vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit artikel 27.2 onder b bedoeld, *onder de voorwaarde dat dat* gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen *tegenover* derden. Indien de vergadering bedoelde toestemming verleent, *moet* in het huishoudelijk reglement duidelijk omschreven worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste van de gezamenlijke eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, *tenzij er* toestemming is van de vergadering.
- d. Een privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen *moet* worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, *en ook niet* voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, *tenzij er* toestemming is van de vergadering.

Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de eigenaar of gebruiker van het betreffende privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

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, c en d *moet* 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 *tegenover* 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 *dat* privé-gedeelte weer *volgens* de daaraan in de akte gegeven bestemming gebruikt *moet* 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 ook regels voor het voorkomen van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

27.5 In geval 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**

##### Artikel 28

Gezien het karakter van deze hoofdsplitsing is artikel 28 niet van toepassing (bepalingen over vloerbedekking en oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorvoertuig).

#### **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, *onder de voorwaarde dat* aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het bestuur om aanvullende eisen te stellen:

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

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

#### **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 de 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 onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het privé-gedeelte bevinden.

- 30.2 Iedere eigenaar en gebruiker *moet ervoor zorgen* dat de gemeenschappelijke gedeelten *in* zijn privé-gedeelte 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 *of* het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht *of* de vereniging vergoed.
- 30.4 De eigenaars en gebruikers *gedogen* in voorkomend geval over en weer dat gebruik wordt gemaakt van hun privé-gedeelte *om* te kunnen vluchten via de *vluchtroutes in het gebouw*.
- 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 *geven*, 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, *moet* de betreffende eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening verwijderen en 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*.
- 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:
  - a. de eigenaar en gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;

- b. het is iedere eigenaar en gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, *op voorwaarde dat* deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
- c. 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.

#### **artikel 32. risico**

- 32.1Schade 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.
- 32.2Het in *lid 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.
- 32.3Schade aan de *gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken in de privé-gedeelten* 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**

- 33.1Iedere 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 *moet worden gedaan* door en/of voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.
- 33.2De 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, *dit* 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 volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.3Het 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. *Ook is het niet toegestaan* 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 *ook niet toegestaan* zonder toestemming van de vergadering tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

33.5 Het is niet *toegestaan* 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. Tenzij het huishoudelijk reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

33.6 *Situaties die op het moment van het ondertekenen van de akte in strijd zijn met artikel 33.1 tot en met 33.4 worden, als zij niet illegaal zijn, toegestaan.* 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 *en ook* kunnen aan het verlenen daarvan *geen* 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 *heeft* geen toestemming *nodig* 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 laten *inwonen*.

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

**artikel 37A. ingebruikgeving privé-gedeelte (van toepassing indien SIG eigenaar is**

**van één van de gevormde appartementsrechten)**

37.1 Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, zonder dat hij daartoe aan het bestuur van de vereniging daartoe verklaringen dient te overleggen (dit in verband met de hierboven omschreven uitgangspunten van SIG ten aanzien van het gebruik van het appartementsrecht met indexnummer A-1).

37.2 *Ondanks* 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 37. ingebruikgeving privé-gedeelte (alleen van toepassing zodra SIG geen eigenaar meer is)**

37.1 Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, *onder de voorwaarde dat* 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, *en* eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, *naleeft* 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 bedoeld* ook andere afspraken maken *om ervoor te zorgen* 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 *het vorige lid* bedoelde door het bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring *of* drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst *houdt* het bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de eigenaar *en* de gebruiker.

Het bestuur houdt een register van gebruikers aan waarin is opgenomen welke gebruikers op grond van het bepaalde in artikel 37.1 gebonden zijn aan 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.

37.3 De in *lid 1* bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen *of* vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen *tegenover* 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 *op het moment* van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

37.5 Het bestuur stelt de gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, *en* van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.

37.6 *Ondanks* 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 (alleen van toepassing zodra SIG geen eigenaar meer is)**

38.1 Het bestuur kan *op elk moment* verlangen dat de gebruiker zich *tegenover* 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 wordt.

38.2 Voormelde borgtocht *omvat* slechts verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in *het vorige lid* bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De gebruiker is *vanwege* de hier bedoelde borgtocht per maand *nooit* meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privé-gedeelte.

**artikel 39. ontruiming gebruiker en onbevoegde (alleen van toepassing zodra SIG geen eigenaar meer is)**

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 (alleen van toepassing zodra SIG geen eigenaar meer is)**

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:

- a. 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;
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag *tegenover* andere eigenaars en/of gebruikers;
- c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
- d. zijn financiële verplichtingen *tegenover* 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 *en* 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 *moet* naleven.

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 *op de vergadering laten* vertegenwoordigen of *laten* 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 *het eerste lid 1* of *als hij de financiële verplichtingen uit de door hem gestelde borgtocht niet nakomt*.

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 *lid 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 zoals bedoeld *in de artikelen 15.2 en 16.3*, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog worden*;
- b. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen zoals bedoeld in artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog 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.

42.3 De oude en de nieuwe eigenaar zijn *tegenover* 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 worden*. *Daarbij geldt dat met betrekking tot* de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht 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 zoals 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 *onmiddellijk* 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 *onmiddellijk* 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 *de leden 2 tot en met 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 *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur. De mededeling houdt *ook* in of de erfpachter *of* 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, *stuurt* het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief en *wijst hem* 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 *verplichting* 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. *Tenzij de vergadering anders besluit is* het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en *is* 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 De vereniging wordt bij de akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.

46.2 *De vereniging heet Vereniging van Eigenaars De Engelanden te Haarlem. De vereniging is gevestigd te Haarlem.*

*De vereniging kan op een andere plaats kantoor houden.*

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, *en* 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, *en* 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 gedeponereerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de vereniging.
- 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 *moet gebeuren* met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en *moet* zijn afgestemd op het doel van het reservefonds.
- 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 *moet* worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 56.5 en 56.6. Indien de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, *moet* gelijktijdig worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het reglement *geen* andere aandelen *bepaalt*, is iedere eigenaar *tegenover* de financier aansprakelijk *volgens* zijn in artikel 8 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en *tegenover* de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij *tegenover* de financier aansprakelijk zijn.

#### **artikel 48. boekjaar**

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. *Bij ondersplitsing moet* het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar *van de vereniging*. *Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van ondertekening van deze akte en eindigt op eenendertig december van het daarop volgende jaar.*

#### **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 *lid*, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de jaarrekening ter goedkeuring *moet* worden voorgelegd en het jaarverslag *moet* 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, *geeft de vergadering aan voor welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid geen décharge wordt verleend. Dit wordt in de notulen vastgelegd.*

- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo *vaak als* het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) 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 tijdedoor 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 *en worden* de plaats en het tijdstip van de vergadering *vermeld*. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail *aan het bestuur* onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is in dat geval verplicht *onmiddellijk* de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

In geval van ondersplitsing worden de in dit *lid* vermelde termijnen verdubbeld.

Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

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 *gemaakt*, 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 binnen zes (6) weken na de 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 totaal aantal stemmen is twee (2).*

*Het aantal stemmen dat per appartementsrecht kan worden uitgeoefend is één (1).*

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens 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, *maar alleen met handhaving* van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

51.3.a. Ingeval van ondersplitsing zullen de eigenaars van een in de ondersplitsing



betrokken appartementsrecht worden vertegenwoordigd door het bestuur van de bij de ondersplitsing opgerichte verenigingen van ondereigenaars, ter zake van het bijwonen van de Vergadering van Eigenaars van de hoofdsplitsing, het woord daarin voeren en aldaar het stemrecht uitoefenen.

- b. Tenzij in het reglement van de ondersplitsing anders is bepaald geldt met betrekking tot het uitbrengen van het stemrecht dat aan de in de ondersplitsing betrokken appartementsrechten toekomt het volgende:
  - Indien bij de besluitvorming over een onderwerp in de vergadering van ondersplitsing een één/tweede meerderheid van het aantal uit te brengen stemmen is behaald, dienen de stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht in de vergadering van hoofdsplitsing niet te worden uitgebracht in de verhouding tijdens die in de vergadering van ondereigenaars over hetzelfde onderwerp is gestemd, maar eensluidend overeenkomstig het besluit dat door de vergadering van ondereigenaars over hetzelfde onderwerp is genomen.
  - Indien bij de besluitvorming over een onderwerp in de vergadering van ondersplitsing geen één/tweede meerderheid van het aantal uit te brengen stemmen is behaald, zullen de stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht in de vergadering van hoofdsplitsing worden uitgebracht in de verhouding waarin tijdens die vergadering van ondereigenaars over hetzelfde onderwerp is gestemd.

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 of 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 gerede 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 niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.

Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te *laten* 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, *onder de voorwaarde dat* de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

Stemmen die *vóór* de vergadering, *maar* niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

#### **artikel 54. voorschriften voor 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. 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 *maar* geen sprake is van een volstrekte meerderheid, *wordt* opnieuw gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. *Als deze situatie voor meerdere personen geldt, wordt* door het lot 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.

*Dit artikel geldt niet voor een besluit tot wijziging van de akte zoals 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 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 *neemt* de vergadering in het huishoudelijk reglement *op*:

- 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 *op* het nemen van besluiten zijn de regels van het reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing.

Een op grond van dit *lid* onder b door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering. Het in de eerste zin van dit *lid* onder b bedoelde besluit van de vergadering kan te allen tijde door de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats *als* één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

56.2 De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die *op grond van* 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 Dit artikel is niet van toepassing.

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 is voorzien in het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik zoals bedoeld in artikel 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur zoals bedoeld in artikel 27.2 onder b;
- e. ontzegging van een privé-gedeelte zoals bedoeld in artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden zoals bedoeld in artikel 47.4 van het reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag zoals 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 *ook niet* 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 *het vorige lid* bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, *die wordt gehouden* 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 *meegedeeld* 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 Als door de vergadering overeenkomstig het in de *leden 5 en 6 van dit artikel* 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 zoals bedoeld in *lid 5* kan pas worden uitgevoerd wanneer de vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Indien het in *lid 5* onder j van dit artikel 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 *in de verhouding 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, secretaris en een penningmeester.

57.2 Het bestuur *moet onmiddellijk* de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden *en* wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld 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.

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, *en* 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. *Daarbij geldt* 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 tweemaal 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 waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit *lid* onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e. het bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, *onder de voorwaarde dat* 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 notulen gemaakt.

## **artikel 58. informatieverstrekking**

58.1 Het bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere

eigenaar 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 boeken, registers en bescheiden *die door hem zijn ingezien*.

58.2 Tot de in *lid 1 van dit* artikel 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.

59.2 In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en *onmiddellijk* 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 de levering van een appartementsrecht *verzorgt*, 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 *lid 1 van dit* artikel 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 *lid 1 van dit* artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers zoals 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 *lid 2 van dit* artikel bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

#### **artikel 61. administratie en beheer**

61.1 De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder *moet* worden verstaan het ontvangen en (*laten*) 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.

#### **IV. Raad van commissarissen en commissies**

##### **artikel 62. raad van commissarissen**

*Er is geen raad van commissarissen.*

##### **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, *die bestaat* uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij huishoudelijk reglement worden geregeld.

#### **N. Huishoudelijk reglement**

64.1 De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. 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 *al* 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 *zijn niet van toepassing*.

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 lid 4 van dit* artikel 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 te publiceren in de openbare registers *van het kadaster*.

#### **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 *lid 1 van dit* artikel bepaalde kan een wijziging van de akte ook geschieden met medewerking van het bestuur, *onder de voorwaarde dat dit plaatsvindt op grond van* 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 *lid 2 van dit* artikel bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte *wordt* voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping *moet* 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 *wordt* behandeld hebben gedaan, *moeten* ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de eigenaars ter inzage leggen tot na *afloop* van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

65.6 Het bepaalde in de leden 4 en 5 van dit artikel 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 *Voor* een wijziging van de akte *is* de toestemming *nodig* 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), *en, als* een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaaierheid, 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 *van het kadaster*. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de vergadering als bedoeld in *lid 2 van dit artikel*, 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 *van het kadaster*, met inachtneming van het bepaalde in *artikel 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 via 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 is aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

**S. Slotbepalingen**

**artikel 69. slotbepaling**

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

**NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN IN HET KADER VAN BOUWPLAN SCHALKSE HOEK**

Onder de opschortende voorwaarde van vervreemding van een der bovenstaande appartementsrechten aan een derde(n), wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van vluchtweg, ten behoeve én ten laste van (derhalve over en weer) het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q nummer 2625-A-1 en het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q nummer 2625-A-2, hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen heersend én dienend erf, inhoudende het recht voor het heersend erf tot het hebben en houden van een

vluchtweg.

Deze erfdienstbaarheid houdt in het recht voor het heersend erf om in gevallen van calamiteiten, zoals brand en dergelijke, zodanig dat het voor het heersend erf niet meer mogelijk is om gebruik te maken van een trappenhuis om het gebouw via de begane grond te kunnen verlaten, om zich alsdan (een gedeelte van) het gebouw het dienend erf behorende galerij en trappenhuis te gebruiken als vluchtweg op de wijze als bouwkundig na oplevering zal zijn aangebracht, naar de openbare weg. Op de eerste en de tweede verdieping van het gebouw zullen de deuren daartoe automatisch ontgrendelen.

Het dienend erf zal zorgdragen dat de vluchtweg te allen tijde toegankelijk en begaanbaar is voor het heersend erf.

#### **OVERGANGSBEPALINGEN**

Als overgangsbepalingen gelden met betrekking tot het modelreglement:

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 49 wordt de eerste vergadering gehouden vóór de oplevering van de algemene gedeelten en zaken. Tijd en plaats zullen worden vastgesteld door SIG
2. In aanvulling op artikel 57 wordt bepaald dat de bestuurder bevoegd is namens de vereniging:
  - a. indien zulks na de voltooiing van het in voormelde akte van gronduitgifte bedoelde bouwplan gezien de feitelijke situatie nodig mocht zijn, erfdienstbaarheden te vestigen ten laste van, respectievelijk aan te nemen ten behoeve van het in deze akte genoemde appartementencomplex;
  - b. indien zulks nodig mocht zijn mede te werken aan rectificatie van deze akte en van bedoelde akte(n) van vestiging erfdienstbaarheden, om de te dien aangaande benodigde stukken en akte op te maken en te tekenen;
  - c. een overeenkomst van één jaar te sluiten voor het administratief en technisch beheer als bedoeld in artikel 61 lid 1 en lid 2
3. Voor zolang de splitsingspartij nog gerechtigd is tot één of meer appartementsrechten waarvan ten tijde van algehele oplevering van het gebouw het privé-gedeelte nog niet in gebruik is genomen, zal, gedurende de periode dat het appartementsrecht nog niet in gebruik is genomen, de met betrekking tot die appartementsrechten conform het reglement berekende en/of vastgestelde verplichting tot betaling van de voorschot-bijdrage voor zover betreft de bijdrage aan het reservefonds komen te vervallen.
4. Indien en zolang één of meer van de hiervoor bedoelde appartementen conform de bepalingen van de voor realisering van de appartementsrechten gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten niet bewonings (opleverings) gereed is/zijn, zal/zullen voor het/de betreffende appartementsrecht(en) geen bijdrageverplichting bestaan als bedoeld in artikel 10 lid 1.
5. Zolang niet twee derde van het totaal aantal stemmen uitgebracht kunnen worden in een vergadering van eigenaars mede door andere eigenaren dan de splitsingspartij,

zullen er, in afwijking van het bepaalde in artikel 56 lid 5, geen besluiten tot het aangaan van uitgaven en schulden door de vereniging genomen kunnen worden zonder dat ook de andere eigenaren hun stem mogen uitbrengen terzake het nemen van het besluit. De eigenaren mogen alsdan hun stem voor het nemen van het besluit niet op onredelijke grond weigeren.

**DOMICILIEKEUZE**

Ter uitvoering van deze akte wordt domicilie gekozen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

**VOLMACHTVERKLARING**

Van het bestaan van de eventueel in deze akte vermelde volmacht(en) is mij notaris genoegzaam gebleken.

**AAN TE HECHTEN STUKKEN**

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

1. splitsingstekening;
2. berekening breukdeel per appartementsrecht.

**SLOT**

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om dertien uur en vijftig minuten (13:50 uur)



A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the notary Mr. T.M. Bos.