

Notariskantoor Lautenbach  
 Kerklaan 11  
 1961 GA Heemskerk  
 Tel: 0251-203203  
 Fax: 0251-203205

## HOOFDSPLITSING BENELUXLAAN/LESSESTRAAT TE HEEMSKERK

Heden, zeventien januari tweeduizend zes, verscheen voor mij, mr. Harko Lubertus Harm Lautenbach, notaris gevestigd te Heemskerk:  
 mevrouw mr. Christine Anne Geertje de Grooth Huizing, werkzaam en domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris, aan de Kerklaan 11, 1961 GA Heemskerk,

[REDACTED]  
 ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:  
 de heer John Hendrikus Jozef van Nimwegen, directeur van na te melden stichting en voor het bij deze akte geconstateerde domicilie kiezende ten gemelde kantore van mij notaris, [REDACTED]

[REDACTED] die bij het verstrekken van de volmacht handelde in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te Heemskerk (feitelijk adres Jan Ligthartstraat 5, 1965 BE Heemskerk, correspondentieadres Postbus 20, 1960 AA Heemskerk) gevestigde stichting: **STICHTING KENNEMER WOONFEDERATIE**, hierna te noemen: de stichting, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Amsterdam onder dossiernummer 34057863 en wel in verband met de uitvoering van het betreffende besluit van de Raad van Commissarissen van de stichting. Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, gehecht aan een akte van levering op twaalf januari tweeduizend zes voor mij, notaris, verleden. De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

A. Verklaringen vooraf

1. De stichting is rechthebbende tot:

**een perceel grond met daarop (thans nog) oude opstallen, gelegen op de hoek van de Beneluxlaan en de Lessestraat te Heemskerk, kadastraal bekend als gemeente Heemskerk sectie C nummers 2422, 2423, 2424 en 2425, respectievelijk groot twee are tachtig centiare, zestien are vijf centiare, vier are vijfenvijftig centiare en één centiare,**  
 van welk perceel de thans nog aanwezige bebouwing zal worden verwijderd en waarop vervolgens een gebouw met vijf bouwlagen zal worden gesticht, omvattende een woonzorgcomplex met recreatieruimte, lesruimten, spreekkamers, kantoorruimten, apotheekruimte, huisartsenpraktijkruimte, zorgwoningen met balkons, vijftien huurappartementen met balkons, twintig koopappartementen met balkons, galerijen, trappenhuizen en liftinstallaties, alsmede een fietsenberging,

welk gebouw met bijbehorende grond en toebehoren hierna zal worden aangeduid als: "het registergoed".

Voormelde in na te melden splitsing te betrekken percelen kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie C nummers 2422, 2424 en 2425 zijn door de stichting in eigendom verkregen ingevolge de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op dertien januari tweeduizend zes, in deel 11523, nummer 159, van het afschrift van voormelde akte van levering in verband met ruiling zonder toegift, twaalf januari tweeduizend zes voor mij, notaris, verleden.

Voormeld in na te melden splitsing te betrekken perceel kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie C nummer 2423 is reeds langer dan dertig jaar terug door de stichting in eigendom verkregen en sindsdien ongestoord en onbetwist bij de stichting in eigendom.

2. De stichting wenst over te gaan tot splitsing van het registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 106 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
3. In verband daarmee is vervaardigd de tekening bedoeld in artikel 109, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, onder meer aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, met een doorlopende Arabische nummering van 1 tot en met 3.
4. Deze tekening - die aan deze akte zal worden gehecht - voldoet aan de bij en krachtens de wet gestelde vereisten, blijkens de daarop gestelde verklaring van de bevoegde bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, onder meer inhoudende dat de complexaanduiding van het in de splitsing betrokken kadastrale perceel luidt: **2430-A**.

**B. Splitsing registergoed**

Het registergoed wordt bij deze gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zorgwoningen en vijftien huurwoningen met balkons, galerijen en verder toebehoren, plaatselijk bekend als hoek Beneluxlaan/Lessestraat (thans ongenummerd) te Heemskerk, kadastraal bekend als gemeente Heemskerk sectie C nummer 2430 A.1, uitmakende het **drie duizend zeshonderdvierenveertig/zes duizend achthonderdzesentachtigste (3.644/6.886)** onverdeeld aandeel in het de gemeenschap bestaande uit het gebouw met vijf bouwlagen, onder meer omvattende een woonzorgcomplex met recreatieruimte, lesruimten, spreekkamers, kantoorruimten, apotheekruimte, huisartsenpraktijkruimte, zorgwoningen met balkons, vijftien huurappartementen met balkons, twintig koopappartementen met balkons, galerijen, trappenhuizen en liftinstallaties, alsmede een fietsenberging, bijbehorende grond en toebehoren op de hoek van de Beneluxlaan en de Lessestraat te Heemskerk, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Heemskerk sectie C nummers 2422, 2423,

- 2424 en 2425, respectievelijk groot twee are tachtig centiare, zestien are vijf centiare, vier are vijftien centiare en één centiare;
2. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van twintig woningen met balkons, galerijen en verder toebehoren, plaatselijk bekend als hoek Beneluxlaan/Lessestraat (thans ongenummerd) te Heemskerk, kadastraal bekend als gemeente Heemskerk sectie C nummer 2430 A.2, uitmakende het **één duizend zeventhonderdzesenvijftig/zes duizend achthonderdzesentachtigste (1.756/6.886)** onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. gemelde gemeenschap;
  3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het wijkcentrum met recreatieruimte, lesruimten, spreekkamers, kantoorruimten, apotheekruimte, huisartsenpraktijkruimte en verder toebehoren, plaatselijk bekend als hoek Beneluxlaan/Lessestraat (thans ongenummerd) te Heemskerk, kadastraal bekend als gemeente Heemskerk sectie C nummer 2430 A.3, uitmakende het **één duizend vierhonderdzesentachtig/zes duizend achthonderdzesentachtigste (1.486/6.886)** onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. gemelde gemeenschap.

De appartementsrechten behoren alle aan de stichting toe.

#### C. Reglement

Als reglement bedoeld in artikel 5:111, onder d van het Burgerlijk Wetboek zal het navolgende reglement gelden dat is gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans genaamd de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie), opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen Alkmaar op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 6479 nummer 30.

De afwijkingen en aanvullingen in het reglement ten opzichte van voormeld modelreglement zijn in het reglement vetgedrukt en cursief weergegeven.

De bepalingen van Annex 1 bij het modelreglement zijn niet van toepassing.

#### A. **Definities**

##### Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 *vijfde* lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
  - h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
  - i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
  - j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
  - k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 *derde* lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".
- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**

#### Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor *het breukdeel als hiervoor onder "SPLITSING REGISTERGOED" bij de omschrijving van de onderscheidene appartementsrechten is vermeld. De breukdelen zijn vastgesteld op basis van bruto vierkante meters vloeroppervlak van de privé gedeelten, voorzover inpandig; balkons, terrassen en galerijen derhalve niet meegeteld.*
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

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

##### Artikel 3

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;

- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig;
- k. *de bijdragen aan het reservefonds.*

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

**Artikel 3A**

*In afwijking van het hiervoor onder artikel 3 bepaalde, komen de schulden en kosten welke gemaakt zijn in verband met:*

*het onderhoud of het gebruik van het gemeenschappelijke entree, het gemeenschappelijk trappenhuis en de voor de gebruikers van de woningen bestemde fietsenberging op de begane grond;*

*het onderhoud, gebruik, herstel, vernieuwing en vervanging van de liftinstallaties, voor rekening van de eigenaars van het appartementsrecht aangeduid met indexnummer 1 voor drie duizend zeshonderdvierenveertig/vijf duizend vierhonderdste (3.644/5.400) gedeelte en voor de eigenaars van het appartementsrecht aangeduid met indexnummer 2 voor één duizend zeventienhonderdzesenvijftig/vijf duizend vierhonderdste (1.756/5.400) gedeelte.*

**Artikel 4**

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.  
*De begroting van de onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen de noodzakelijke vernieuwingen, dient voor wat betreft het buitenschilderwerk te geschieden op basis van een afschrijvingstermijn van vijf*

*jaren en voor wat betreft de vervanging van het dak op basis van een afschrijvingstermijn van twintig jaren.*

*Het eerste boekjaar loopt vanaf het tijdstip waarop de vereniging leden kent tot en met eenendertig december tweeduizend zes.*

*Onder de lasten wordt voorts begrepen een jaarlijks door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid.*

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil **worden overgebracht naar het reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid**, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

#### Artikel 5

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

#### Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige

ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van **vijf euro (EUR 5,00)** of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen.

Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

#### Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.
3. ***In geval op het privé gedeelte een beperkt recht van erfpacht of een recht van opstal wordt gevestigd, of op het appartementsrecht een beperkt recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en/of bewoning wordt gevestigd, is de betreffende beperkt gerechtigde aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij en voor zover in de akte van vestiging van dit beperkt recht anders is bepaald. Indien in de akte van vestiging van dit beperkt recht anders is bepaald is de beperkt gerechtigde verplicht binnen veertien dagen na het passeren van de akte waarbij dit beperkt recht wordt gevestigd een afschrift van die akte te overleggen aan het bestuur.***

#### **E. Verzekeringen**

##### Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van

- het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
  4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
  5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
 

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van **één duizend tweehonderd euro (EUR 1.200,00)** te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."



*dan wel een clause met een, naar het uitsluitende oordeel van het bestuur, gelijke strekking of voormelde clause waarin de hoogte van het bedrag van één duizend tweehonderd euro (EUR 1.200,00) is aangepast.*

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
  7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
  8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
  9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
  - 10 *Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een privé gedeelte door een eigenaar van een ander privé gedeelte, uit hoofde van een door hem afgesloten verzekering, een hogere premie is verschuldigd dan de normale premie, dan is de eigenaar van het eerst bedoelde privé gedeelte verplicht aan de eigenaar van het andere privé gedeelte het meerdere boven de normale premie te vergoeden.*
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.**

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
  - a. *de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de muren en de vloeren/plafonds die een scheiding vormen tussen twee privé gedeelten met uitzondering van de afwerkklagen, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of een scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte of twee privé gedeelten, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen met uitzondering van de afwerkklagen, het hek en traliewerk van de galerijen en terrassen, de daken, luifels, de liftinstallaties en gemeenschappelijke trappen(huizen), alsmede de ruimte voor de hydrofoor en watermeter;*
  - b. *de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van*

*hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en elektriciteit, alarminstallatie, rookdetectie-installatie, deuropeningsstelsel waaronder de videofoon, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van een privé gedeelte strekken.*

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. ***Onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van zich in een privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke zaken die zijn veranderd en/of aangebracht zonder toestemming van de vergadering, komt voor rekening van de eigenaar van het privé gedeelte waarin deze zich bevinden, onverminderd het recht van de vergadering herstel in de oude toestand van- en op kosten van de betrokken eigenaar te vorderen.***

#### Artikel 10

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

#### Artikel 11

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. ***In afwijking van het hiervoor onder 1 van dit artikel bepaalde, is het de gebruikers van de privé gedeelten behorende tot het appartementsrecht aangeduid met indexnummer 3, uitsluitend toegestaan om gebruik te maken van de gemeenschappelijke hoofdentree van het gebouw als nooduitgang. Voorts hebben uitsluitend de gebruikers van de privé gedeelten recht gevende op het gebruik van een woning, het recht om gebruik te maken van de tot fietsenberging bestemde gemeenschappelijke ruimte op de begane grond. De hiervoor bedoelde fietsenberging mag uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van (brom)-fietsen, boosters, kinderwagens en andere vergelijkbare vervoersmiddelen, volgens door het bestuur vast te stellen regels, waarbij het bestuur een maximum aantal vervoersmiddelen per woning mag vaststellen.***
3. ***Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen).***
4. ***In afwijking van het bepaalde in de eerste zin van het eerste lid van dit artikel, is de vergadering bevoegd te besluiten dat de vereniging een overeenkomst sluit met een eigenaar, een gebruiker of een derde waarbij een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak uitsluitend aan hem in gebruik wordt gegeven. Ten aanzien van dit***

***besluit is het bepaalde in artikel 38 vijfde en zesde lid van overeenkomstige toepassing.***

#### Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.
4. ***De afvoer van vuilnis en dergelijke afkomstig van de apotheek en huisartsenruimte zal dienen plaats te vinden door middel van gebruikmaking van daarvoor gebruikelijke zakken of soortgelijke voorzieningen, te deponeren in de vuilcontainers of andere voorzieningen die daartoe in de daarvoor bestemde ruimte(n) zijn opgesteld.***  
***De afvoer van vuilnis en dergelijke zal overigens dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse.***

#### Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.  
***In afwijking van het hiervoor bepaalde, is het een eigenaar niet toegestaan antennes (waaronder begrepen schotel-antennes) op of aan het gebouw te plaatsen.***  
***De vergadering kan echter besluiten één of meerdere gemeenschappelijke schotel-antennes te plaatsen op het dak van het gebouw.***
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.  
***In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen medische- en zorgruimten, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen aan de buitenzijde van het gebouw, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en mits deze geen licht naar boven uitstralen.***
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

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

**G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten**Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig *de bestemming zoals bij de omschrijving van de onderscheidene appartementsrechten onder woorden is gebracht*.  
Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.  
In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. *De vloerbedekking van de woningen op de verdiepingen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behoudens toepassing in de sanitaire ruimten, is harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deze op deskundige wijze wordt aangebracht door een door het bestuur goed te keuren erkend bedrijf. De aanleg van de vloer dient zodanig te geschieden dat de vloerbedekking niet rechtstreeks in contact staat met de ondervloer en met de vloerbedekking van het betreffende privé gedeelte een geluidsisolatie van plus tien decibel (+10dB) of meer is gewaarborgd, hetgeen dient te blijken uit een door het bedrijf dat de vloer heeft gelegd af te geven certificaat.*

6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
8. ***De terrassen en balkons die onderdeel van een privé gedeelte uitmaken zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en de daken.***  
***Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende privé gedeelten niet meer optimaal is.***  
***Indien als gevolg van onvoldoende onderhoud of de inrichting en/of het gebruik van de bij een privé gedeelte behorende terrassen of balkons, schade mocht ontstaan aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken of aan het onder- of bovenliggende privé gedeelte, zijn de aan het herstel van die schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het schade veroorzakende appartementsrecht.***
9. ***Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die niet daartoe bestemd zijn.***  
***De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer(motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.***

#### Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.  
 Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte

- bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.  
***Met betrekking tot het appartementsrecht aangeduid met indexnummer 1, die mede recht geeft op het gebruik van een terras op de vijfde verdieping, geldt ten aanzien van de gerechtigde tot dit appartementsrecht het volgende. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder het terras, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging komen, dient de gerechtigde tot het terras het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen.***
  4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
  5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
  6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.  
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.
  7. ***De kosten en de vervanging en het laten bijmaken van alle sleutels (waaronder begrepen elektronische/digitale sleutels) komen voor rekening van de eigenaar of gebruiker die daarom vraagt.***

#### Artikel 19

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.
2. ***Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de installaties, leidingen, voorzieningen en overige werken welke bij de oplevering in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte te gedogen.***

#### Artikel 20

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

#### Artikel 21

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

#### Artikel 22

#### **(Vervallen)**

#### Artikel 23

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

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

#### Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.  
*Een eigenaar wordt geacht aan het bepaalde in de vorige volzin te hebben voldaan, indien de tekst van de verklaring als bedoeld in de vorige zin is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte, met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan een ander in gebruik wordt gegeven, en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst aan het bestuur is afgegeven.*
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

#### Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

#### Artikel 26

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

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

##### Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;



kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

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

##### Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.

Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning *van opstal* en van erfpacht.

2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk, ***met dien verstande dat de verkrijger jegens de vereniging van eigenaars niet verder aansprakelijk zal zijn dan tot het bedrag zoals vermeld op de aan de akte van levering te hechten verklaring als bedoeld in artikel 5:122 van het Burgerlijk Wetboek.***
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 *zevende* lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.  
***Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor:***
  - a. *vergoeding van door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door de vervreemder gedurende het tijdvak dat hij eigenaar was aan de vereniging verschuldigde; alsmede,*
  - b. *rente terzake hetgeen de vervreemder gedurende het tijdvak dat hij eigenaar was verschuldigd is geworden aan de vereniging.*
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

#### **Artikel 28A**

1. ***De vestiging van erfpacht op een appartementsrecht omvat tevens de als eigenaar verkregen rechten, waaronder begrepen de rechten van een eigenaar op basis van het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, voor zover deze rechten de erfpachter aangaan.  
Het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht komt toe aan de erfpachter.***
2. ***De erfpachter treedt in de plaats van de eigenaar ten aanzien van:***
  - a. *de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden;*

- b. *de aan de gezamenlijke eigenaars en de vereniging verschuldigde bedragen; en*
  - c. *de overige verplichtingen van de eigenaar als zodanig, waaronder begrepen de verplichtingen van een eigenaar op basis van het Reglement en het Huishoudelijk Reglement.*
3. *Overgang onder bijzondere titel, toedeling of de beëindiging van de erfpacht omvat mede de als erfpachter verkregen rechten. Na de vestiging, overgang, toedeling of beëindiging van de erfpacht moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de vereniging mededeling doen van zijn verkrijging.*

#### Artikel 28B

- 1. *De vestiging van een recht van opstal op een privé gedeelte omvat niet de als eigenaar verkregen rechten, waaronder begrepen de rechten van een eigenaar op basis van het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, tenzij en voor zover in de akte van vestiging anders is bepaald.  
Het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht komt toe aan de eigenaar; derhalve niet aan de opstaller.*
- 2. *Overgang onder bijzondere titel, toedeling of de beëindiging van het recht van opstal omvat mede de als opstaller verkregen rechten. Na de vestiging, overgang, toedeling of beëindiging van het recht van opstal moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de vereniging mededeling doen van zijn verkrijging.*

#### **K. Overtredingen**

##### Artikel 29

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

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

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

##### Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: ***Vereniging van eigenaars "Watterijck I" hoek Beneluxlaan/Lessestraat te Heemskerk***. De vereniging is gevestigd te **Heemskerk**.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

#### Artikel 31

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.
2. ***Het boekjaar van de vereniging is gelijk aan het boekjaar als bedoeld in artikel 4 eerste lid.***

#### Artikel 32

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

## **II Vergadering van eigenaars**

#### Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat

tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

#### Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid ***en artikel 5:118a derde lid*** van het Burgerlijk Wetboek ***en het bepaalde in de artikelen 28A en 28B***.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen ***wordt vastgesteld op driehonderdvierennegentig (394) te weten:***
  - ***voor de eigenaar(s) van het appartementsrecht aangeduid met indexnummer 1, tweehonderdtien (210) stemmen;***
  - ***voor de eigenaar(s) van het appartementsrecht aangeduid met indexnummer 2, éénhonderd (100) stemmen;***
  - ***voor de eigenaar(s) van het appartementsrecht aangeduid met indexnummer 3, vierentachtig (84) stemmen.***

***Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is bepaald overeenkomstig de wijze van vaststelling van de breukdelen zoals vermeld in artikel 2 eerste lid.***
3. ***In geval van ondersplitsing komen de stemmen van de appartementseigenaar wiens recht is gesplitst, toe aan de gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten.***

*Deze stemmen worden in de vergadering van eigenaars uitgebracht door het bestuur van de bij de ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars. De stemmen behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. De gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Het bestuur, bedoeld in de tweede zin, is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.*

#### Artikel 35

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

#### Artikel 36

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

#### Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars *respectievelijk de eigenaar(s) als bedoeld in artikel 38a eerste lid* schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de

jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

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

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.  
***Zolang de vergadering het bedrag als bedoeld in de eerste zin van dit lid niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan een bedrag van in totaal vijf duizend euro (EUR 5.000,00) per (boek)jaar.***
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.  
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra

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

8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 38a

1. *De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan één privé gedeelte, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 2 vijfde lid, voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden opgenomen door de eigenaar(s) van het/de appartementsrecht(en) dat/die recht geven op het uitsluitend gebruik van dat/die privé gedeelten.*
2. *Bij het nemen van een besluit als bedoeld in het eerste lid van dit artikel zal de vergadering tevens in het Huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal zijn en welke bepalingen van het reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.*
3. *Een besluit genomen door één eigenaar of door een bepaalde groep eigenaars op grond van en overeenkomstig het bepaalde in de eerste en tweede lid van dit artikel staat gelijk met een besluit van de vergadering.*

#### Artikel 39

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

#### Artikel 40

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

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



#### Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.  
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.  
De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.  
***Zolang de vergadering het bedrag als bedoeld in de vorige volzin niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent (10 %) van de voor het lopende (boek)jaar vastgestelde begroting.***  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid

van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

8. ***Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.***
9. ***Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien meer dan twee bestuurders in functie zijn, kan de vereniging, behoudens vertegenwoordiging door het bestuur, slechts worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijke handelende bestuurders.***

#### Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

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

#### Artikel 43

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

### **M. Huishoudelijk Reglement**

#### Artikel 44

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

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

#### ***N. Wijziging splitsing***

##### **Artikel 45**

***De voor wijziging van de akte van splitsing met medewerking van het bestuur benodigde meerderheid van stemmen als bedoeld in artikel 5:139 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek wordt niet vergroot.***

#### ***O. Overgangsbepalingen***

##### **Artikel 46**

1. ***In afwijking van het bepaalde in artikel 8 eerste lid wordt de opstalverzekering, de glasverzekering en de Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering voor de eerste keer afgesloten door de gerechtigde, voor rekening van- en op naam van de vereniging van eigenaars.***
2. ***De vergadering van eigenaars kan geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan één (1) jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna onder 3 bepaalde.***
3. ***De hiervoor onder 2 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel twee/derde van de tot het appartementsrecht aangeduid met indexnummer 2 behorende twintig koopwoningen aan de eerste verkrijgers hiervan is overgedragen.***

#### ***P. Slotbepaling***

##### **Artikel 47**

***Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.***

##### **SLOTVERKLARINGEN**

Partijen kiezen voor de rechtsgevolgen van deze akte woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

##### **WAARVAN AKTE**

in minuut opgemaakt is verleden te Heemskerk op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

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

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door, notaris, om

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

Volgt ondertekening.