

SEV/2024.3502.01  
versie 4 d.d. : 2 december 2025

(Wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst) tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.)

### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

(Project Pelmolenpad Veld A4567 te Hoorn)

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, mr. Katrien de Jongh, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Jean-Paul Bolhaar, notaris te Amsterdam:

##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **de Rechthebbende**.

De Rechthebbende verklaart:

### **CONSIDERANS, SAMENHANG AKTEN**

#### Het Gebouw

1. De Rechthebbende is eigenaar van het perceel grond, plaatselijk bekend als ## te ##, kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummer ##, ter grootte van ongeveer ## vierkante meter (## m<sup>2</sup>), aan welk perceel voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, hierna te noemen: **de Grond**.
2. De Grond zal worden bebouwd met een appartementencomplex bestaande uit zesentwintig (26) woningen en drie (3) maisonnette woningen, een collectieve fietsstalling ten behoeve van alle woningen en drie (3) individuele inpandige bergingen ten behoeve van de drie (3) maisonnette woningen, hierna te noemen: **het Gebouw**.  
De Grond en het Gebouw hierna samen te noemen: **het Registergoed**.
3. Het Registergoed zal worden gesplitst in negenentwintig (29) appartementsrechten, zodanig dat er evenzoveel appartementsrechten als er woningen zijn.

4. Deze akte heeft betrekking op de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed.

Project Pelmolenpad

5. Het Registergoed maakt onderdeel uit van een groter, door de Rechthebbende ontwikkeld bouwplan, genaamd "Pelmolenpad", hierna samen te noemen: **het Project**.

Het Project bestaat uit meerdere fases en deze fases bestaan vervolgens ook weer uit meerdere bouwblokken.

De eerste fase bestaat uit:

- a. het op de percelen grond, kadastraal bekend gemeente Hoorn sectie C nummers 4024, ##, ##, ter grootte van ongeveer ## vierkante meter (## m2), hierna te noemen: **het Veld A**, te realiseren:
  - i. appartementencomplex bestaande uit drie aaneengesloten bouwdelen bestaande uit (onder meer) achtenvijftig (58) woningen, hierna te noemen: **het Appartementencomplex A128**, gerealiseerd op voornoemd kadastraal perceel nummer 4024, hierna te noemen: **Veld 128**;
  - ii. appartementencomplex bestaande uit (onder meer) tien (10) woningen, hierna te noemen: **het Appartementencomplex A3**, gerealiseerd op voornoemde kadastraal perceel nummer ##A3##, hierna te noemen: **het Veld A3**;
  - iii. het Registergoed;
  - iv. de (te realiseren) binnentuin ten behoeve van de bewoners van de op Veld A te realiseren woningen, onderdeel uitmakende van het Project, met alle daartoe behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen groenvoorzieningen, verlichting, hek- en traliewerk (eventuele klimvoorzieningen ten behoeve van klimplanten), voorzieningen voor lokale wateropslag (retentiekratten en dergelijke), infrastructuur/straatwerk en straatmeubilair, gerealiseerd op voornoemde kadastraal perceel nummer ##, hierna te noemen: **de Binnentuin**.

Voornoemde percelen en de daarop te realiseren

appartementencomplexen zullen ieder betrokken worden in een splitsing in appartementsrechten.

Het perceel waarop de Binnentuin gerealiseerd zal worden wordt overgedragen aan een daarvoor op te richten beheervereniging, waarvan alle eigenaren van voornoemde woningen lid zullen worden;

- b. het op het perceel grond, kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummer ##, ter grootte van ongeveer ## vierkante meter (## m<sup>2</sup>)## (Veld B), te realiseren appartementencomplex, bestaande uit (onder meer) éénhonderdvier (104) woningen.  
Voornoemd perceel en het daarop te realiseren appartementencomplex zal betrokken worden in een splitsing in appartementsrechten;
- c. het op het perceel grond, kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummer ##, ter grootte van ongeveer ## vierkante meter (## m<sup>2</sup>)## (Veld M), te realiseren appartementencomplex bestaande uit (onder meer) zestien (16) woningen.  
Voornoemd perceel en het daarop te realiseren appartementencomplex zal betrokken worden in een splitsing in appartementsrechten;
- d. het op het perceel grond, kadastraal bekend gemeente ## sectie ## nummer ##, ter grootte van ongeveer ## vierkante meter (## m<sup>2</sup>), te realiseren parkeerhub, bestaande uit (onder meer):
  - i. tweehonderdvijf (205) stallingsplaatsen bestemd voor het stallen van een (motor)rijtuig;
  - ii. een ruimte voor de energievoorzieningsinstallatie(s) (WKO-Installatie) en bijbehorende inkoop- en trafo (elektra) ruimten, die wordt gerealiseerd ten behoeve van het Project in het kader van de levering van warmte en koude aan (onder meer) de woningen in het Project, een en ander zoals nader omschreven in de akte(n) waarbij ter zake van die installatie(s) een of meer zelfstandig zakelijke rechten van (onder)opstal zijn gevestigd;
  - iii. een wijktrafo (elektriciteitsvoorziening);
  - iv. een fietsenberging, bestemd voor het gebruik van de eigenaren en gebruikers van de woningen gelegen in het lid 5 onder sub b en c genoemde appartementencomplexen (op Veld B en Veld M), alsmede in een latere fase (fase 2) te ontwikkelen gebouw, waarvan op dit moment enkel een indicatief plan bekend is.
 Voornoemd perceel en de daarop te realiseren parkeerhub zal betrokken worden in een splitsing in appartementsrechten.

#### De Binnentuin

- 6. Om zorg te dragen voor de continuïteit van het onderhoud van de Binnentuin en om de communicatie tussen eigenaren van de woningen die gerealiseerd worden op Veld A ter zake het gebruik van de Binnentuin te stroomlijnen, is de vereniging ##, hierna te noemen: **de Beheervereniging Binnentuin** opgericht.

De eigendom van het perceel waarop de Binnentuin wordt gerealiseerd zal worden overgedragen aan de Beheervereniging Binnentuin.

7. Aan (onder meer) de appartementsrechten die ontstaan na:
  - a. de hiervoor in lid 3 genoemde splitsing van het Registergoed;
  - b. de hiervoor onder lid 5 sub a onder ii genoemde splitsing in appartementsrechten (het Appartementencomplex A3);
 zal een kwalitatief lidmaatschap worden verbonden als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek.
8. Het lidmaatschap van de Beheervereniging Binnentuin kent rechten (algemene rechten alsmede vergader- en stemrechten) en verplichtingen (algemene verplichtingen en financiële verplichtingen). Deze akte van splitsing bepaalt dat het stem- en vergaderrecht binnen de Beheervereniging Binnentuin op basis van een volmacht wordt uitgeoefend door de in deze akte op te richten vereniging van eigenaars.  
 De financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Binnentuin zijn voor rekening van de betreffende appartementsrechteigenaar(s), maar kunnen op grond van de statuten van de Beheervereniging Binnentuin rechtstreeks gefactureerd worden aan de vereniging van eigenaars. Ongeacht of de Beheervereniging Binnentuin rechtstreeks aan de vereniging van eigenaars of aan de afzonderlijke appartementsrechteigenaar(s) factureert, zal de vereniging van eigenaars de financiële bijdragen aan de Beheervereniging Binnentuin incasseren bij de appartementsrechteigenaar(s) en deze namens hen voldoen aan de Beheervereniging Binnentuin.
9. Aan de eigendom van de woningen die gerealiseerd worden op het onder lid 5 onder i genoemde perceel (het Appartementencomplex A128) zal het lidmaatschap van de Beheervereniging Binnentuin geborgd (moeten) worden door dan wel een overeen te komen ketting- en boetebeding en kwalitatieve verplichting dan wel een kwalitatief lidmaatschap worden verbonden als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek indien en voor zover het perceel en het daarop te realiseren appartementencomplex betrokken wordt in een splitsing in appartementsrechten.

#### De Energievoorziening

10. Ten behoeve van voornoemde levering van warmte en koude aan (onder meer) de woningen binnen het Project is de stichting: Stichting WKO Installatie Project Pelmolenpad, hierna te noemen: **Stichting Energievoorziening**, opgericht. Ten behoeve van Stichting Energievoorziening is het recht van opstal gevestigd tot het voor eigen rekening en risico realiseren, in eigendom hebben,

houden, gebruiken, exploiteren, onderhouden en in stand houden van voornoemde energievoorzieningsinstallatie(s).

Stichting Energievoorziening heeft onder meer tot doel het vertegenwoordigen en behartigen van de belangen van beleggers, eigenaren en huurders van de woningen binnen het Project ten aanzien van voormelde energievoorzieningsinstallatie(s).

De financiële verplichtingen ter zake de Stichting Energievoorziening zijn voor zover het betreft het Gebouw voor rekening van de betreffende appartementsrechteigenaar(s). De vereniging van eigenaars zal de financiële bijdragen aan Stichting Energievoorziening incasseren bij voormelde appartementsrechteigenaar(s) en deze namens hen voldoen aan Stichting Energievoorziening.

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

De Grond is door de Rechthebbende verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op ## (##) in deel ## nummer ##, van een afschrift van de akte van ##, op ## (##), verleden voor mr. ##, ##destijds## notaris te ##.

#### **OPSTALRECHTEN**

1. De Grond is - met het oog op het gerealiseerde/te realiseren Gebouw - ##gedeeltelijk## belast met:

- (i) het zelfstandige recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van ##, hierna te noemen: ##, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op ##heden verleden voor mr. ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift ##zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen. is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **het Opstalrecht Energievoorziening:**
- (ii) het zelfstandige recht van opstal, voor onbepaalde tijd, als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van ##de naamloze vennootschap: Liander N.V., statutair gevestigd te ##, met adres ##, ingeschreven in het handelsregister onder nummer ##, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal op ##heden verleden voor mr. ##, notaris te ##, van welke akte een afschrift ##zal worden ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen. is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: hierna te noemen: **het Opstalrecht.**

de opstalrechten zoals hiervoor onder ##(i) en (ii)## vermeld, hierna te noemen: **Opstalrechten**.

2. Op (onder meer) de Grond zal tot slot nog een zelfstandig zakelijk recht van onder-opstal, als bedoeld in artikel 5:101## Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van ## gevestigd worden, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de akte vestiging Onderopstalrecht Energievoorziening.

#### **PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Blijkens de kadastrale registratie is de Grond ##niet## belast met ##de volgende## publiekrechtelijke beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ##opstalrechten (nutsvoorzieningen)##: “##”.

#### **SPLITSINGSVOORNEMEN. TEKENING**

1. De Rechthebbende heeft besloten over te gaan tot:
  - a. de splitsing van het Registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in ##artikel 5:107 juncto## 5:106 Burgerlijk Wetboek;
  - b. vaststelling van het bijbehorende reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek; en
  - c. oprichting van de bijbehorende vereniging van eigenaars, zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één tekening bestaande uit ## ##blad##bladen##, hierna te noemen: **de Tekening**, waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die ##na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden## bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek.  
De begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn met de Arabische cijfers ## tot en met ## aangegeven op de Tekening als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek.
3. De Tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op ##, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: ##-A. De Tekening is in depot genomen onder nummer ##. De Tekening is aan deze akte gehecht.

#### **OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het Registergoed zal omvatten de navolgende negenentwintig (29) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 1**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 2**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 3**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
4. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 4**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 5**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
6. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 6**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
7. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 7**, omvattende:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
8. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 8**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
9. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 9**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
10. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 10**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
11. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 11**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
12. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 12**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
13. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 13**, omvattende:
- a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en



- b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 14. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 14**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 15. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 15**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op derde en vierde verdieping en een berging op de begane grond, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 16. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 16**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 17. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 17**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 18. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 18**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 19. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 19**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en

- b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 20. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 20**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 21. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 21**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 22. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 22**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 23. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 23**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 24. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 24**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 25. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 25**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

26. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 26**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
27. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 27**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van ## op ##, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
28. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 28**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op derde en vierde verdieping en een berging op de begane grond, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
29. het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie C, complexaanduiding ##-A, appartementsindex 29**, omvattende:
  - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op derde en vierde verdieping en een berging op de begane grond, plaatselijk bekend te ##; en
  - b. het ## (##/##) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed.

#### **SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT**

De Rechthebbende gaat hierbij over tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op:

- a. het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie bij de akte op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) verleden voor mr. H.M. Kolster, destijds notaris te Rotterdam, hierna te noemen: **het Modelreglement**. Van deze akte is een afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160;
- b. de diverse op het Modelreglement aangebrachte wijzigingen of aanvullingen, zoals hierna vermeld, zodat het reglement integraal luidt als volgt:

## A. Definities en algemene bepalingen

### Artikel 1

#### Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- **Akte:**  
deze akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- **Appartementencomplex A128:**  
het op het perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Hoorn sectie C nummer ## te realiseren appartementencomplex, bestaande uit drie aaneengesloten bouwdelen, (onder meer) bestaande uit woningen;
- **Appartementencomplex A3:**  
het op het perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Hoorn sectie C nummer ## te realiseren appartementencomplex (onder meer) bestaande uit woningen;
- **Appartementsrecht:**  
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- **Artikel:**  
een artikel van het Reglement;
- **Beheerder:**  
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- **Beheervereniging Binnentuin:**  
de vereniging naar Nederlands recht, met volledige rechtsbevoegdheid als bedoeld en omschreven in Artikel 65 aan wie de eigendom van de Binnentuin zal worden overgedragen;
- **Bestuur:**  
het bestuur van de Vereniging;
- **de Binnentuin:**  
de tussen het Gebouw, het Appartementencomplex A128 en het Appartementencomplex A3 gerealiseerde/te realiseren (semi-openbare) binnenterrein, met alle bijbehorende opstallen, werken en voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen groenvoorzieningen, verlichting, hek- en traliwerk (eventuele klimvoorzieningen ten behoeve van klimplanten), voorzieningen voor lokale wateropslag (retentiekraan en dergelijke), infrastructuur/straatwerk en straatmeubilair, gelegen op het perceel grond, kadastraal bekend Gemeente Hoorn sectie C nummer ##;

- **Boekjaar:**  
het boekjaar van de Vereniging;
- **BW:**  
het Burgerlijk Wetboek;
- **Commissie:**  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- **Eigenaar:**  
de gerechtigde(n) 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;
- **Energievoorziening:**  
de energievoorzieningsinstallatie(s) (WKO-Installatie) ten behoeve van onder meer het Gebouw zoals nader omschreven in de akte(n) waarbij ter zake van die installatie(s) een of meer zelfstandig zakelijke rechten van (onder)opstal zijn gevestigd;
- **Fietsenstalling:**  
de ruimte voor het stallen van fietsen (inclusief fietsparkeeretagerekken), gelegen op de begane grond van het Gebouw, grenzend aan de Binnentuin;
- **Gebouw:**  
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **Gebruiker:**  
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- **Gemeenschap:**  
de in de Splitsing betrokken goederen;
- **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 Privé-gedeelte; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- **Gemeenschappelijke Ruimten:**  
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond

aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- **Gemeenschappelijke Zaken:**

de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 BW, voor zover niet vallend onder Gemeenschappelijke Gedeelten;

- **Groen:**

al het aan de gevel van de Fietsenstalling, gelegen aan de straatzijde, aanwezige (en tot het ontwerp van het Gebouw behorende) groen en groenvoorzieningen, inclusief de beplantingen, aarde/grond, de groeiconstructie (klimvoorziening), de wortel- en waterwering, de buffervoorzieningen, afvoervoorziening en irrigatiesysteem en alle andere technische installaties en voorzieningen ten behoeve van de buffering en afwatering van (regen)water en de irrigatie van het Groen.

Onder het Groen wordt uitdrukkelijk niet begrepen het groen en de groenvoorzieningen, inclusief de beplantingen, aarde/grond, de groeiconstructie (klimvoorziening), de wortel- en waterwering, de buffervoorzieningen, afvoervoorziening en irrigatiesysteem en alle andere technische installaties en voorzieningen ten behoeve van de buffering en afwatering van (regen)water en de irrigatie van dat groen, in de geïntegreerde bloembakken die onderdeel uitmaken van het Privé-gedeelte van de Appartementsrechten met indices 16 tot en met 21;

- **Grond:**

de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;

- **Huishoudelijk Reglement:**

het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

- **Jaarrekening:**

de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

- **Jaarverslag:**

het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

- **Meerjarenonderhoudsplan:**

het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;

- **Ondersplitsing:**

de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 BW;

- **Privé-gedeelte:**

het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- **Raad van Commissarissen:**  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- **Reglement:**  
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- **Reservefonds:**  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- **Splitsing:**  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- **Tekening:**  
de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW;
- **Vereniging:**  
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- **Vergadering:**  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- **Voorzitter:**  
de voorzitter van de Vergadering;
- **Zonnepanelen:**  
het fotonvoltaïsch systeem, inclusief de daarmee verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en draagconstructies waarop het systeem wordt gemonteerd en overig toebehoren, één en ander tot de meterkast van het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte.

1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

1.3. Op de Tekening zijn binnen de verschillende Privé-gedeelten met dunne lijnen indelingen van die Privé-gedeelten weergegeven. Deze indelingen zijn uitsluitend weergegeven ter verduidelijking van eventuele mogelijkheden van de indelingen van die Privé-gedeelten.

Aan een indeling binnen in een Privé-gedeelte kunnen geen rechten worden ontleend. Aan de benaming van ruimten op de Tekening kunnen geen rechten worden ontleend.##

## **Artikel 2**

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

2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW en overige

tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.

- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. 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 dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

### **Artikel 3**

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

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

### **Artikel 4**

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

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

### **Artikel 5**

#### **Afwenden gevaar**

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

### **Artikel 6**



### **Burenrecht**

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

### **Artikel 7**

#### **Publiekrecht**

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

### **B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan**

### **Artikel 8**

#### **Aandelen in de Gemeenschap**

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht genoemde breukdeel, hetwelk is vastgesteld op basis van het aantal vierkante meters gebruikersoppervlakte (G.O.) van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht (waarbij het aantal vierkante meters van de buitenruimten voor vijftig procent (50%) zijn meegerekend), op basis van de thans bestaande (bouw)tekeningen van het Gebouw en afgerond op gehele vierkante meters, en zoals aangegeven op een aan deze akte als Bijlage gehechte lijst. Indien het werkelijke oppervlak op enig moment anders mocht blijken dan in deze Akte vermeld, dan zullen de breukdelen daardoor geen wijziging ondergaan.

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

### **Artikel 9**

#### **Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen**

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

## **Artikel 10**

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

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112 lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
  - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de

Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;

- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening, en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. de kosten van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
- k. alle kosten die gemaakt worden in verband met het lidmaatschap van de Eigenaars aan de Beheervereniging Binnentuin, zulks indien deze kosten van de afzonderlijke leden van de Beheervereniging Binnentuin op grond van Artikel 65.4 worden gefactureerd aan de Vereniging;
- l. alle kosten die gemaakt worden in verband met (het participeren in) de Stichting Energievoorziening;

- m. 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 De Eigenaars zullen – in afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 – niet op basis van de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bijdragen in de navolgende schulden en kosten:

- a. de schulden en kosten van het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de Zonnepanelen, welke schulden en kosten moeten worden gedragen en betaald door de Eigenaren van de Privé-gedeelten die gebruik maken van de Zonnepanelen naar rato van het aantal panelen dat dienstbaar is aan het betreffende Privé-gedeelte van het Appartementsrecht;
- b. alle kosten die gemaakt worden in verband met het lidmaatschap van de Eigenaars aan de Beheervereniging Binnentuin, zulks indien deze kosten van de afzonderlijke leden van de Beheervereniging Binnentuin op grond van Artikel 65.4 worden gefactureerd aan de Vereniging, zonder dat hier onderscheid wordt gemaakt in het aantal kosten ten laste van de leden, welke kosten ieder voor een gelijk aandeel gedragen worden door de Eigenaars (ieder één/negenentwintigste (1/29<sup>ste</sup>)).

Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

## **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. het Groen, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de borstweringen en gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties, de balkons, de galerijen,

alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;

- b. de daken (inclusief de waterkerende lagen, de eventuele isolatielagen en de liftschachtopbouwen), de dakbedekking en de schoorstenen, doch exclusief de op het dak gelegen terrasbedekking zoals betegeling, vlonders of kunstgras behorende bij het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 15;
- c. het hek- en traliwerk (voor zover het geen hek en traliwerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de (vlucht)trappen, de entree, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de algemene bergingen, de Fietsenstalling, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
- d. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
- f. de puien en de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12 (ii) onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- g. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
  - de lift(en);
  - de hydrofoor/-foren;
  - de warmwatervoorziening of ##WKO-installatie ##INCLUSIEF de eventuele afleverset ten behoeve van de ##WKO-installatie in een Privé-gedeelte, met inbegrip van de radiatoren, radiatorcranken EINDE KEUZE## en 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 algemene beveiliging;
- de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten;
- de droge blusleidingen;
- de brand- en/of doormeldinstallatie;
- de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;

voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;

- h. de Zonnepanelen, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
- i. de leidingen en buizen voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van warmte, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
- j. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- k. de overige collectieve voorzieningen.

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

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

## **Artikel 12**

### **Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars**

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

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

- b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
- c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas, alsmede van de (eventuele) (buiten)zonwering die dienstbaar is aan een Privé-gedeelte, alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.2 onder f;
- d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
- e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
- f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
- g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van warmte, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de

zelfstandige verwarming, koeling en ventilatie van het Privé-gedeelte (alles voor zover geen eigendom van derden en/of de houder van het ter zake de Energievoorziening gevestigde zakelijk recht van (onder)opstal);

- i. de schulden en kosten van het onderhoud, de reparatie en/of vernieuwing van de geïntegreerde bloembakken, alsmede van het daarin gelegen het groen en de groenvoorzieningen, inclusief de beplantingen, aarde/grond, de groeiconstructie (klimvoorziening), de wortel- en waterwering, de buffervoorzieningen, afvoervoorziening en irrigatiesysteem en alle andere technische installaties en voorzieningen ten behoeve van de buffering en afwatering van (regen)water en de irrigatie van dat groen, in de geïntegreerde bloembakken die onderdeel uitmaken van het Privé-gedeelte van de Appartementsrechten met indices 16 tot en met 21, deze komen voor rekening van de Eigenaren van de Privé-gedeelten waar voormelde bloembakken worden gerealiseerd (indices 16 tot en met 21);
- j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

### **Artikel 13**

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

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee (2) of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

### **Artikel 14**

#### **Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan**

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

14.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:

- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
- b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken waarvan de



kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) 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 dertig (30) Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

14.5 Artikel 14.4 is niet van toepassing op een aanwending van het Reservefonds, indien de uitgave:

- a. noodzakelijk is om dringend gevaar af te wenden; of
- b. noodzakelijk is om grotere schade te voorkomen.

Het Bestuur dient deze uitgave in de eerstvolgende vergadering te verantwoorden aan de Vergadering.

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

### **Artikel 15**

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

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
- c. de jaarlijkse bijdragen aan de Beheervereniging Binnentuin die de eigenaars van de Appartementsrechten namens het Registergoed als

gezamenlijk lid van de Beheervereniging Binnentuin aan de Beheervereniging Binnentuin zijn verschuldigd met inachtneming van het bepaalde in Artikel 65.4;

- d. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
- e. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

Indien één (1) of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

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

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1<sup>ste</sup>) maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12<sup>de</sup>) van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering tot een andere periodieke vooruitbetaling 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 laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Het bepaalde in dit Artikel 15.3 eerste (1<sup>ste</sup>), vierde (4<sup>de</sup>), vijfde (5<sup>de</sup>) en zesde (6<sup>de</sup>) volzin geldt tevens niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien:

- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of
- er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5<sup>de</sup>) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te deponeren op de in Artikel 47.3 bedoelde rekening.

## **Artikel 16**

### **Jaarrekening en bijdragen Eigenaars**

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen.

Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

## **Artikel 17**

### **Wanbetaling**

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen één (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen het op dat moment lopende Boekjaar heeft voldaan, wordt zijn schuld op het moment van vaststelling van de Jaarrekening over het volgende Boekjaar omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig

dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

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

## **Artikel 18**

### **Gemeenschappelijk Appartementsrecht**

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.

## **E. Verzekeringen**

### **Artikel 19**

#### **Verzekeringen**

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen storm-, brand-/blus-, ontploffings- en waterschade (neerslag- en schade ten gevolge van lekkende leidingen inbegrepen), en voorts tegen schade als gevolg van blikseminslag, diefstal/inbraak en vandalisme. Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor ongevallen van vrijwilligers en voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig, waaronder ter zake van de Energievoorziening, tenzij uit hoofde van de akte(n) waarbij ter zake van de Energievoorziening een of meer zelfstandig zakelijke rechten van (onder)opstal zijn gevestigd, de eigenaar van de Energievoorziening een dergelijke verzekering dient af te sluiten. 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, of voor rechtsbijstand, alsmede tegen schade als gevolg van blikseminslag, diefstal/inbraak en vandalisme.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. Daarnaast kan de Vergadering besluiten tegelijkertijd het zogenaamde eigenaarsbelang tegen een nader vast te stellen waarde in het te verzekeren bedrag op te nemen.

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 als de verzekerden. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste (1<sup>ste</sup>) zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 a. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste (1<sup>ste</sup>) zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag betreffen van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) dan wel een door de Vergadering hoger vast te stellen bedrag, zulks op grond van een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW.

In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

b. Naast de in Artikel 19.4.a. bedoelde regeling met betrekking tot het uitbetalen van de schadepenningen kan het Bestuur – indien de betreffende verzekering die mogelijkheid opent – besluiten in plaats van uitbetaling van de schadepenningen genoeg te nemen met een herstel in natura; dat wil zeggen in samenspraak met het Bestuur herstel van de schade door een door de verzekeraar geselecteerd, gekwalificeerd herstelbedrijf, waarvan de kosten door de verzekeraar rechtstreeks worden gedragen.

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste (1<sup>ste</sup>) 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*

*appartementenrecht, die 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 schadepeningen 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 twintig procent (20%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven, dan geschiedt zij door overboeking van die uitkering naar de bankrekening van de Vereniging, waarna het bestuur gehouden zal zijn die uitkering te plaatsen op een afzonderlijke bankrekening als bedoeld in het vierde lid van artikel 15 van het reglement.*

*Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*

*Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetend", dan wel een clause met een gelijke strekking of voormelde clause waarin de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) is aangepast.*

- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

19.9 Indien in verband met het gebruik dat van een Privé-gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een Privé-gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de Vereniging in rekening wordt gebracht voor het Gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende Eigenaar.

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

##### **Artikel 20**

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

20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

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

20.3 De Eigenaars gezamenlijk noch de Vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal van of schade toegebracht aan Privé-gedeelten of privé-bezittingen die zich bevinden in, aan of op de Gemeenschappelijke Gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen.

##### **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 Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5



vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes (6) 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.

De eventuele baten ten gevolge van deze ingebruikgeving zijn baten als bedoeld in Artikel 9.2.

21.4 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde is de Vergadering bevoegd ten behoeve van het plaatsen van mobiele (data- en) telecominstallaties onder nader door haar vast te stellen voorwaarden te besluiten om een gedeelte van het gemeenschappelijke dak aan één of meer providers te verhuren. De eventuele baten ten gevolge van deze ingebruikgeving- of verhuurovereenkomst zijn te beschouwen als baten als bedoeld in Artikel 9.2.

21.5 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.2 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.4 bepaalde onverkort.

## **Artikel 22**

### **Uitleg Akte en Tekening**

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontlelen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;

- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende Tekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende Tekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende Tekening.

22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

22.4 Indien er verschil bestaat tussen de op de Tekening aangegeven begrenzingen van een Privé-gedeelte enerzijds en de daarmee samenhangende kadastrale grenzen anderzijds, hebben de kadastrale grenzen voorrang boven die van de Tekening.

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

23.5 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponneerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

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

#### **Artikel 23a**

##### **Stoep**

23a.1 Aan de voorzijde van de Fietsenstalling waar de ingang is gelegen is een tot de Gemeenschappelijke Gedeelten betrokken gedeelten van de Grond en de daarop te realiseren stoep/groenvak gelegen.

23a.2 Het is niet toegestaan de stoep/groenvak te verwijderen of om opstellen op de stoep/groenvak te realiseren casu quo plaatsen.

23a.3 De Vereniging is verplicht zorg te dragen voor de instandhouding, het onderhoud en eventueel de vervanging van de stoep/groenvak zodanig dat het kwaliteitsbeeld en onderhoudsniveau gelijk is en blijft ten opzichte van de situatie zoals deze is of zal zijn bij de oplevering van de stoep.

23a.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de stoep/groenvak te gedogen, intact te laten en niet te beschadigen, alsmede het onderhoud en eventuele vervanging van (onderdelen van) de stoep/groenvak toe te staan en te gedogen, ook indien en voor zover die later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.

#### **Artikel 23b**

##### **Groen**

23b.1 De Vereniging is verplicht zorg te dragen voor de instandhouding, het onderhoud en eventueel de vervanging van het Groen zodanig dat het kwaliteitsbeeld en onderhoudsniveau gelijk is en blijft ten opzichte van de situatie zoals deze is of zal zijn bij de oplevering van het Gebouw.

23b.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Groen te gedogen, intact te laten en niet te beschadigen, alsmede het onderhoud en eventuele vervanging van (onderdelen van) het Groen toe te staan en te gedogen, ook indien en voor zover die later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.

## **Artikel 24**

### **Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten**

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.  
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
- 24.3 a. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- b. Wind- en/of buitenzonwering, screens en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de Vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur) mogen worden aangebracht. Iedere Eigenaar/Gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering, screens en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden. Mocht deze toestemming zijn verleend, dan dient de kleur en het type van de voormelde voorwerpen alsmede de constructie door de Vergadering te worden bepaald, zulks teneinde er voor te waken dat eenvormigheid in de kleurstellingen voor het gehele Gebouw gewaarborgd blijven en gevaarstelling wordt voorkomen.
- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook niet 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. Onder architectonisch uiterlijk wordt in ieder geval begrepen de kleur, kwaliteit en uitstraling van de gevels. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 25.2 De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privé-gedeelten van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden.
- 25.3 Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Tekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.
- 25.4 De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Tekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.
- 25.5 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee (2) of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
- Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van

genoemde Privé-gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld. Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.5 bepaalde.

- 25.6 Voor zover de in Artikel 25.5 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee (2) of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.5 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

#### **Artikel 26**

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

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

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

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

##### **Artikel 27**

##### **Gebruik Privé-gedeelten**

- 27.1 a. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.
- Deze bestemming is voor de Privé-gedeelten tot het uitsluitend gebruik waarvan:
- elk van de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 9, 11, 13, 14, 16 tot en met 27 recht geeft: woonruimte met buitenruimte;
  - elk van de Appartementsrechten met indices 10 en 12 recht geeft: woonruimte;
  - elk van de Appartementsrechten met indices 15, 28 en 29 recht geeft: woonruimte met berging;
- b. Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de

Vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen en voorts mits:

- het besluit tot het verlenen van toestemming wordt genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen;
- die toestemming persoonlijk en tijdelijk van aard is;
- dat afwijkend gebruik niet strijdig is met eventuele verplichtingen jegens derden;
- dat afwijkend gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering genomen met een meerderheid van stemmen als bedoeld in Artikel 56.5;
- na beëindiging van het afwijkend gebruik het Privé-gedeelte door en op kosten van de betrokken Eigenaar en/of Gebruiker in de oorspronkelijke staat wordt teruggebracht, zodanig dat het Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt kan worden, alles binnen een termijn van ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

- c. Aan de toestemming tot een van de bestemming afwijkend gebruik kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

- 27.2 a. Een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning is bestemd om te worden gebruikt voor particulier woongebruik door de Eigenaar en/of Gebruiker al dan niet met zijn gezin. Verhuur en/of ingebruikgeving per kamer en/of per bed alsmede onderverhuur en/of onder ingebruikgeving is zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan. Het is bovendien niet toegestaan om in een Privé-gedeelte dat betrekking heeft op een woning een beroep, bedrijf of onderneming (waaronder horecaonderneming) uit te oefenen, tenzij de Vergadering voor dit gebruik toestemming heeft verleend.
- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
  - c. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
  - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.
- d. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder c vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.
- e. De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder c bedoeld, mits:
- dat besluit wordt genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen; en
  - het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden; en
  - de andere Eigenaars en Gebruikers daardoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte.
- f. Indien de Vergadering de in Artikel 27.2 onder e genoemde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.
- 27.3 Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
- 27.4 Het is niet toegestaan in afgesloten Privé-gedeelten, zoals garageboxen en bergingen, een beroep of bedrijf uit te oefenen, alsmede daar brandbare of explosieve stoffen op te slaan anders dan in het daarvoor bestemde reservoir van motorvoertuigen, een en ander als bedoeld in Artikel 29.
- 27.5 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

## **Artikel 28**

### **Gebruik Privé-gedeelten; overige bepalingen**



- 28.1 De vloerbedekking in de voor bewoning bestemde Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan en dient zodanig te worden aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de omgevingsvergunning voor het Gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm.
- 28.2 Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de Privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien deze samen met de daaronder aan te brengen ondervloeren zodanig wordt aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt die aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de omgevingsvergunning voor het Gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm. Het is niet toegestaan een "zwevende" ondervloer aan te brengen. De vloerbedekking dient minimaal tien millimeter (10 mm) vrij te blijven van de wanden. Het aanbrengen van een extra geluiddempende tussenlaag is niet toegestaan nu dit een negatief effect heeft op de geluidsisolatie. De vloerbedekking dient direct, zonder verende tussenlaag op de dekvloer bevestigd te worden. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
- 28.3 Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- 28.4 De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in Artikel 28.2 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.
- 28.5 Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- 28.6 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar

van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm.

28.7 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloerbedekking alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

28.8 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in Artikel 28.6, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloerbedekking te verwijderen.

28.9 De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

28.10 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

## **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 niet geoorloofd.

## **Artikel 30**

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

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen. Tot dat onderhoud behoort met name onderhoud, herstel, vernieuwing en vervanging van alle onderdelen van het Gebouw en alle voorzieningen in het Gebouw als in Artikel 12 bedoeld.

30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.

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

## **Artikel 31**

### **Collectieve voorzieningen**

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken (al dan niet in eigendom van derden) als bedoeld in Artikel 11 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, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;
  - 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.
- ##31.3 Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op de Energievoorziening geldt dat de Eigenaar en Gebruiker geen wijziging mag aanbrengen in het systeem waaronder in ieder geval begrepen het in pandig leidingenstelsel inclusief de afleversets ten behoeve van de Energievoorziening gelegen in een Privé-gedeelte.

## **Artikel 32**

### **Risico**

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

### **Artikel 33**

#### **Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten**

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin/buitenruimte behoort, zijnde de Appartementsrechten met indices 1, 2, 9, 22 en 23, is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin/buitenruimte aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige twee (2) zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars. Daarnaast is iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een geïntegreerde bloembak behoort, zijnde de Appartementsrechten met indices 16, 17, 18 en 19, verplicht de bloembak en het daarin gelegen groen zoals genoemd in Artikel 12 (ii) onder c dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als bloembak met groenvoorziening te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement.
- 33.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 33.1 is het de Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 2 niet toegestaan om:
- a. het gedeelte van de tuin waar een Delftse stoep wordt gerealiseerd, deze Delftse stoep te verwijderen of om opstallen op de Delftse stoep te realiseren casu quo plaatsen.

- b. de gerealiseerde casu quo geplaatste bloembakken (voorzien van klimvoorzieningen), in welke bloembakken groen(voorzieningen) worden geplaatst, te verwijderen.

De Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 2 is verplicht zorg te dragen voor de instandhouding, het onderhoud en eventueel de vervanging van de Delftse stoep casu quo de bloembakken met groen(voorzieningen) zodanig dat het kwaliteitsbeeld en onderhoudsniveau gelijk is en blijft ten opzichte van de situatie zoals deze is of zal zijn bij de oplevering van het Gebouw.

33.3 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware bloem-, en/of plantenbakken/bouwsels, bassins (waaronder mede begrepen een jacuzzi, hottub of anderszins), aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.

Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

33.4 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering:

- a. 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;
- b. schuurtjes, bergingen en kasten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen;
- c. tegen de muren planten of heesters te laten groeien, met uitzondering van de gevelbeplanting die reeds bij oplevering van het Gebouw is aangebracht;
- d. 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.

#### **Artikel 34**

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

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in Artikel 27.1, Artikel 27.2, Artikel 28, Artikel 29 en Artikel 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

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

### **Artikel 35**

#### **Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement**

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

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

#### **Artikel 36**

##### **Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker**

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

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

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

#### **Artikel 37**

##### **Ingebruikgeving Privé-gedeelte**

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

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

37.2 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, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

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

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

37.5 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement en het Huishoudelijk 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.

37.6 Indien en zodra een Eigenaar na schriftelijke waarschuwing de Artikel 37.1 bedoelde verplichting niet nakomt, verbeurt hij een boete, welke gelijk is aan eenmaal de hoogte van de maandelijkse voorschotbijdrage per periode van veertien (14) dagen en wel zolang deze weigering voortduurt. Deze boete zal door het Bestuur zo nodig zonder raadpleging en machtiging van de Vergadering worden geïnd. Beroep op oplegging van deze boete staat voor de Eigenaar bij de Vergadering open. De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

## **Artikel 38**

### **Borgtocht Gebruiker**

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

#### **Artikel 39**

##### **Ontruiming Gebruiker en onbevoegde**

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 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.
- 39.3 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

#### **Artikel 40**

##### **Ondergebruik**

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

#### **J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte**

##### **Artikel 41**

##### **Ontzegging gebruik Privé-gedeelte**

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. opzettelijk en langdurig en/of in ernstige mate 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 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 gedurende een periode langer dan negen (9) maanden,

kan door het Bestuur een eerste (1<sup>ste</sup>) en volgende waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing(en) 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 na tenminste twee (2) schriftelijke waarschuwingen van het Bestuur een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken.

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

- 41.3 De Vergadering besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.

- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.

- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. Indien een Eigenaar die zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, de Gebruiker heeft gesommeerd het gewraakte gedrag te beëindigen, kan aan deze Eigenaar niet het gebruik van diens Privé-gedeelte worden ontzegd.

41.8 Het in dit Artikel 41 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 42 mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
- d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
- e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel

56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

### **Artikel 43**

#### **Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning**

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.

De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

#### **Artikel 44**

##### **Rechten van erfpacht en opstal**

44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen. Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.

44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.

44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

#### **L. Overtredingen**

##### **Artikel 45**

##### **Overtredingen**

45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het

Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

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

### **I. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 46**

##### **De Vereniging**

46.1 Bij deze wordt opgericht de Vereniging. De Vereniging draagt de naam:

**"Vereniging van Eigenaars van het gebouw de Waaierij, ## te Hoorn".**

Zij kan ook handelen onder de naam: VvE de Waaierij. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 De Vereniging is gevestigd te Hoorn doch kan elders 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, en te bezwaren met beperkte genotsrechten.

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

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

46.## De Vereniging is bevoegd toe te treden tot een of meer organen van een stichting of een andere rechtspersoon die tot doel heeft het houden van een (onder)opstalrecht of ander (zakelijk) recht op een of meer installaties die het Gebouw of een gedeelte daarvan voorziet van warmte en/of koude of anderszins. Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot de in de vorige volzinnen bedoelde rechtshandelingen, tenzij de Vergadering besloten heeft alle of enkel specifiek in dat besluit omschreven rechtshandelingen van de Vereniging ten aanzien van aan de Vereniging toebehorende registergoederen aan de voorafgaande goedkeuring van de Vergadering te onderwerpen.

46.## Ter uitvoering van het behartigen van de belangen van de Eigenaars is de Vereniging bevoegd, indien en voor zover dit is opgenomen in de statuten van de Stichting Energievoorziening, een bestuurder voor de Stichting Energievoorziening te benoemen, één en ander onder conform het bepaalde in de statuten van de Stichting Energievoorziening.

Op het in de vorige zin bedoelde besluit is het bepaalde in artikel 54.1 van toepassing, in welk besluit de Vergadering voorwaarden kan verbinden aan de uitoefening van het lidmaatschap van het bestuur door de door haar benoemde bestuurder van de Stichting Energievoorziening, waaronder in ieder geval begrepen de verplichting, om indien er een besluit voor ligt in de Stichting Energievoorziening ter zake:

- a. de opzegging van het Onderopstalrecht, en/of
  - b. de beëindiging van de Exploitatieovereenkomst,
- inclusief de uit deze rechtshandelingen voortvloeiende financiële gevolgen.

De door de Vereniging benoemde bestuurder van de Stichting Energievoorziening kan zijn stem in de Stichting Energievoorziening niet eerder kan uitbrengen dan nadat de Vergadering overeenkomst artikel 56.5 een besluit heeft genomen, waarna de bestuurder van de Stichting zijn stem gelijkkluidend aan dat besluit van de Vergadering dient uit te brengen in de Stichting Energievoorziening.##

## **Artikel 47**

### **Financiële middelen van de Vereniging**

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke 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 vijfde ( $4/5^{de}$ ) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
- 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 (2) gezamenlijk handelende bestuursleden, doch bij ontbreken daarvan door de bestuurder en één daartoe door de Vergadering aangewezen lid.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan.  
Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.  
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn. ##

## **Artikel 48**

### **Boekjaar**

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

## **II. De Vergadering**

### **Artikel 49**

#### **Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter**

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes (6) 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 (1<sup>ste</sup>) zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag. Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.
- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur. Het Bestuur is voorts verplicht de Vergadering bijeen te roepen indien de algemene vergadering van de Beheervereniging Binnentuin bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de Vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de algemene vergadering van de Beheervereniging Binnentuin bijeenkomt.
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering door het Bestuur niet binnen drie (3) weken wordt bijeengeroepen – de dag van ontvangst van het verzoek en de dag van verzending van de oproeping niet meegerekend – en niet binnen zes (6) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.



- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste (1<sup>ste</sup>) 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.
- 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. De Vergadering kan ook de Beheerder verzoeken de vergadering te leiden.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één (1) persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één (1) 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.
- 49.7 De Vergadering kan besluiten (een vertegenwoordiging van) de Gebruikers tot de vergadering toe te laten en bij te laten wonen alsmede daarin het woord te voeren.

## **Artikel 50**

### **De vergadering: procedurevoorschriften**

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar het Gebouw is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van het Gebouw. Daarnaast kan het Bestuur bepalen, dat de plaats van de vergaderingen – voor zover wettelijk toegestaan - de website van de Vereniging zal zijn of een andere daartoe geschikte website of applicatie.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
- Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven (7) dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat

geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

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.

Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 derde zin, dan vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de algemene vergadering van de Beheervereniging Binnentuin.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht bij binnenkomst een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is gedurende het verloop van de gehele vergadering bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever. In het geval de Vergadering er in heeft toegestemd, dat ten behoeve van de vergadering door de stemgerechtigde leden hun stem via een elektronisch communicatiemiddel en/of digitaal kan worden uitgebracht, wordt het uitbrengen en de ontvangst van de elektronische en/of digitale stem gelijkgesteld aan de ondertekening van de presentielijst.

50.4 Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden. De onderhandse notulen worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen vier (4) weken na de vergadering de notulen, concept-notulen of besluitenlijst 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 in de bepalingen van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij in de bepalingen van het recht anders is bepaald.

51.2 Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt tweeduizend vierhonderdeenenvieftig (2.441).

Het aantal stemmen dat iedere Eigenaar kan uitbrengen is gelijk aan de teller van het breukdeel waartoe zijn Appartementsrecht in de gemeenschap is gerechtigd.

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.

51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 derde zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt gebracht in de algemene vergadering van de Beheervereniging Binnentuin ook in stemming gebracht in de Vergadering. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de algemene vergadering van de Beheervereniging Binnentuin, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee derden (2/3) van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

## **Artikel 52**

### **Stemrecht mede-Eigenaars**

52.1 Indien een Appartementsrecht aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één (1) van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

## **Artikel 53**

### **Bevoegdheden ter vergadering**

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 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. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een deskundige die ter vergadering het woord mag voeren.

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen

dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

#### **Artikel 53a**

##### **Volmacht**

- 53a.1 Een volmacht kan eenmalig of doorlopend en algemeen of beperkt zijn.
- 53a.2 Een volmacht kan ook deelbaar zijn zodanig, dat ten aanzien van een deel van de te nemen besluiten volmacht aan een gevolmachtigde wordt gegeven.
- 53a.3 De volmacht moet schriftelijk zijn. Daaraan wordt ook voldaan, indien de volmacht als scankopie is gevoegd bij een elektronisch communicatiemiddel (e-mail).
- 53a.4 Een gevolmachtigde kan slechts met schriftelijke toestemming van de volmachtgever een ander in zijn plaats stellen.
- 53a.5 In geval van verdaging en/of schorsing van de vergadering behoudt de volmacht zijn waarde.
- 53.a.6 De in dit artikel bedoelde volmachten dienen door het Bestuur gedurende een periode van vierentwintig (24) maanden vanaf de datum van de betreffende vergadering te worden bewaard.  
Gedurende deze periode zijn deze bescheiden ter inzage van de Eigenaars.

#### **Artikel 54**

##### **Voorschriften inzake het stemmen**

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekke meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Onder volstrekke 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 volstrekke meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee (2) personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee (2) personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee (2) van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één (1) persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekke meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen

heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede (2<sup>de</sup>) stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

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

#### **Artikel 55**

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

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 66.

#### **Artikel 56**

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

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

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

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

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van

besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste (1<sup>ste</sup>) zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken.

Op een in de vorige zin bedoeld besluit van de Vergadering tot wijziging of intrekking is het bepaalde in Artikel 54.1 van toepassing.

Ieder van de stemgerechtigden kan de Vergadering verzoeken een dergelijk besluit tot wijziging of intrekking te nemen.

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

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

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

56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a bedoelde gewone onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van in Artikel 10.2 onder b bedoelde uitgaven voor groot onderhoud, waaronder begrepen noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en vervangingen en uitgaven voor renovatie en verduurzamingsprojecten, en al dan niet voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan;

- c. het doen van uitgaven casu quo betalingen ten laste van (de bankrekening(en) van) het Reservefonds;
- d. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel een ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
- e. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.2;
- f. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder a en c;
- g. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- h. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- i. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- j. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- k. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen, en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,##;##

##. een besluit als bedoeld in artikel 46.8 tweede alinea,

##. een besluit als bedoeld in artikel 19.4,##

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derde ( $2/3^{de}$ ) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee derde ( $2/3^{de}$ ) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derde meerderheid wordt hier verstaan: twee derde ( $2/3^{de}$ ) 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 derde ( $2/3^{de}$ ) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede ( $2^{de}$ ) vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste ( $1^{ste}$ ) vergadering. De oproeping voor deze tweede vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste acht (8) dagen, de dag van oproeping en van de vergadering daaronder niet meegerekend.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede (2<sup>de</sup>) vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede (2<sup>de</sup>) vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derde (2/3<sup>de</sup>) meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede (2<sup>de</sup>) vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Ten aanzien van besluiten tot voor rekening van de Vereniging komende verbouwingen, die een bij de splitsing niet-voorzien en fundamentele wijziging van het in de splitsing betrokken Gebouw of de inrichting daarvan maar niet een noodzakelijke wijziging van de Akte tot gevolg hebben, het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken daarvan, en het aanbrengen van fundamentele verbeteringen, voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van het (groot) onderhoud zijn te beschouwen, kan de Vergadering – met inachtneming van het in het vijfde en zesde lid bepaalde – bepalen, dat een Eigenaar, die van een zodanige maatregel geen voordeel trekt, niet verplicht is in de kosten hiervan bij te dragen. Voor het geval ten gevolge van deze besluiten kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing zijn te verwachten, kan tevens bij besluit worden vastgesteld, welke Eigenaars in welke verhouding in die kosten moeten bijdragen.

56.9 Een van Artikel 56.8 afwijkende verdeling van de kosten moet in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.

56.10 Indien het in Artikel 56.5 onder k bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

### **III. Het Bestuur**

#### **Artikel 57**

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

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een, bij voorkeur, oneven aantal van één (1) 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 (3) of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee (2) gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

Voor de eerste (1<sup>ste</sup>) maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.

Bij gebreke van benoeming van een eerste (1<sup>ste</sup>) Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.

Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren,

voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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 ten minste twee (2) maal 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 ten minste vijf (5) dagen;
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe;
- c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte 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 (2<sup>de</sup>) zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden 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 door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
- d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
- f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

## **Artikel 59**

### **Register van Eigenaars en Gebruikers**

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

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 onverwijld ter beschikking gesteld.

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.6 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

## **Artikel 60**

### **Boekhoud- en bewaarplicht**

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.

60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

## **Artikel 61**

### **Administratie en Beheer**

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

61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig

Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

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

##### **Artikel 62**

##### **Raad van Commissarissen**

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk 43 Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging. Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst. De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;

- c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
- e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

### **Artikel 63**

#### **Commissies**

63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee (2) 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**

#### **Artikel 64**

#### **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 c en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8
- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
- m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

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

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

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

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

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

64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen, tenzij de Vergadering anders besluit.

## **O. Beheervereniging Binnentuin**

### **Artikel 65. Beheervereniging Binnentuin**

65.1. De op te richten Beheervereniging Binnentuin heeft tot doel het houden, beheren en onderhouden van de Binnentuin. De Beheervereniging Binnentuin zal in de toekomst zorgdragen voor het beheer en onderhoud van de Binnentuin.

65.2. Aan de Appartementsrechten is per Appartementsrecht, na oprichting van de Beheervereniging Binnentuin, mede verbonden één kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging Binnentuin als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 BW. Dit kwalitatief lidmaatschap is onopzegbaar en onoverdraagbaar. In het geval het Appartementsrecht toekomt aan meerdere eigenaars, zijn deze eigenaars

tezamen lid van de Beheervereniging Binnentuin en zijn zij hoofdelijk verbonden voor de financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Binnentuin, een en ander overeenkomstig hetgeen in de statuten van de Beheervereniging Binnentuin is bepaald.

- 65.3. De Eigenaars van de Appartementsrechten bevestigen dan wel geven hierbij een algemene, doorlopende en onherroepelijke volmacht aan de Vereniging om over alle onderwerpen die ter vergadering van de Beheervereniging Binnentuin aan de orde komen te vergaderen (vergaderrecht) en te stemmen (stemrecht) op de wijze zoals de Vereniging bepaalt, welke volmacht voor wat betreft het stemrecht wordt verleend onder de voorwaarde dat:
- er in de vergadering conform het bepaalde in Artikel 51.3 een stemming heeft plaatsgevonden over het betreffende onderwerp waarover gestemd wordt, en
  - de stemmen worden uitgebracht op de wijze zoals de Vereniging bepaalt (als omschreven in Artikel 51.3).

- 65.4. De financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Binnentuin zijn voor rekening van de Eigenaars, maar kunnen op grond van de statuten van de Beheervereniging Binnentuin rechtstreeks gefactureerd worden aan de Vereniging.

De betaling van de (jaarlijkse) bijdrage aan de Beheervereniging Binnentuin geschiedt via de Vereniging, ongeacht of deze door de Beheervereniging Binnentuin rechtstreeks aan de Vereniging of aan de afzonderlijke Eigenaars gefactureerd wordt. De betaling zal worden opgenomen in de begroting van de Vereniging als bedoeld in Artikel 15.1 en in de voorschotbijdrage als bedoeld in Artikel 15.2 door de Vereniging aan de eigenaars van de Appartementsrechten worden doorberekend. De Vereniging zal de (jaarlijkse) bijdrage, die is begroot en is geïncasseerd op de wijze als bedoeld in de vorige zin, aan de Beheervereniging Binnentuin afdragen namens de Eigenaars van de Appartementsrechten.

- 65.5. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van een Appartementsrecht (waaronder mede wordt begrepen een overdracht in economische zin) heeft de Eigenaar de verplichting de volmacht als bedoeld in Artikel 65.3 te laten afgeven of te bevestigen door diens rechtsopvolger zodat mede namens die Eigenaar de stem- en vergaderrechten ten aanzien van het lidmaatschap kunnen worden uitgeoefend door de Vereniging. Deze verplichting dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik en van erfpacht of opstal, van één of meer van de bij deze akte ontstane appartementsrechten



in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van de woordelijke vermelding in de betreffende akte van het bepaalde in Artikel 65.3 en 65.5, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Bij niet nakoming van de hiervoor vermelde verplichting door de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsverkrijgende zal deze ten behoeve van de Vereniging een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientig duizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding per overgedragen Appartementsrecht, met de bevoegdheid voor de Vereniging om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

## **P. Wijziging van de Akte**

### **Artikel 66**

#### **Wijziging van de Akte**

- 66.1 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.
- 66.2 In afwijking van het in Artikel 66.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5<sup>de</sup>) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 66.3 In de oproeping tot de in Artikel 66.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 66.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien (15) dagen.
- 66.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) 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.
- 66.6 Het bepaalde in de Artikelen 66.4 en 66.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

- 66.7 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.
- 66.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 66.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 66.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen.
- Indien de wijziging mede is gebaseerd op een rechterlijke machtiging als bedoeld in Artikel 66.1, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat de beschikking tot deze rechterlijke machtiging uitvoerbaar is verklaard bij voorraad en/of niet door de rechter kan worden vernietigd.

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

### **Artikel 67**

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

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

## **E. Geschillenbeslechting**

### **Artikel 68**

#### **Geschillenbeslechting**

Geschillen tussen één (1) of meer Eigenaars onderling of tussen één (1) of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan één (1) of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

## **S. Ondersplitsing**

### **Artikel 69**

#### **Ondersplitsing**

Ondersplitsing van een Appartementsrecht is niet toegestaan.

## **T. Indexering**

### **Artikel 70**

#### **Indexering**

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

## **U. Aanvullende bepalingen**

### **Artikel 71**

#### **Overgangsbepalingen**

- 71.1 Het Bestuur bestaat, totdat de Vergadering anders besluit, uit ##Pilaster##.
- 71.2 Het eerste (1<sup>ste</sup>) Boekjaar eindigt op éénendertig december, volgend op het jaar waarin het laatste Appartement is opgeleverd.
- 71.3 In afwijking van het bepaalde in Artikel 15.3 gaat de verplichting van de Eigenaars tot voldoening van de eerste (1<sup>ste</sup>) voorschotbijdragen in op de eerste (1<sup>ste</sup>) dag van de maand, volgend op de maand waarin de voorschotbijdragen zijn vastgesteld.
- 71.4 In afwijking van het bepaalde in Artikel 16.1 gaat de verplichting van het Bestuur om een Jaarverslag en een Jaarrekening op te maken in op het eerste (1<sup>ste</sup>) dag van het jaar, volgend op het jaar van de algemene oplevering van het Gebouw.
- 71.5 In afwijking van het bepaalde in Artikel 56, mag de Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hen het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijk Zaken is opgedragen, geen beslissingen nemen en/of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich over een langere periode dan een (1) jaar uitstrekken, te rekenen vanaf de algemene oplevering van het Gebouw, tenzij:
  - a. die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden; dan wel
  - b. ten minste twee derde (2/3<sup>de</sup>) van het totaal aantal Appartementsrechten is overgedragen.

## **W. Slotbepaling**

### **Artikel 72**

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

### **SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 is voor de onderhavige splitsing niet vereist.

### **VOLMACHT##EN##**

Van de volmacht van de Rechthebbende blijkt uit ## (##) onderhandse akte van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte ##is/zijn## gehecht.

### **SLOT**

De comparant is mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparant en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparant verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te ##, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om