

AKTE HOUDENDE SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

PROJECT DE NIEUWE KOM TE NIEUW VENNEP MARKTGEBOUW

(Zaaknummer Krans Notarissen: 2241492/2230933/TB)

Repertoriumnummer:

AKTE III

Heden, *, verscheen voor mij, meester **Theresia Maria Bos**, notaris te Haarlem: mevrouw Johanna Maria Meijer, geboren te Almelo op vierentwintig april negentienhonderd drieënzeventig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HBB Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Heemstede, feitelijk gevestigd te 2102 LK Heemstede, Nijverheidsweg 41, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34322007;

voormelde vennootschap **HBB Ontwikkeling B.V.** hierna te noemen: "splittingspartij".

VOLMACHT

Van de volmacht van de splittingspartij blijkt uit een kopie van een onderhandse akte van volmachtverlening, die onder mijn, notaris, berusting ligt.

UITGANGSPUNTEN:

De splittingspartij verklaart eigenaar te zijn van de hieronder omschreven registergoederen:

Eigendom

percelen grond met al dan niet bestaande opstallen, gelegen om en nabij Nieuw Vennep, Gelevinkstraat en Elemastraat *[*adres nader aan te duiden*], circa groot *, **kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie F, nummers ***, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en – oppervlakten zijn toegerekend, belast met het zakelijk recht van opstal ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Haarlemmermeer, gevestigd te 2132 LS Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, Taurusavenue 100, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73540374;

hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'.

Eigendomsverkrijging

1. De hiervoor vermelde kadastrale percelen gemeente Haarlemmermeer sectie F nummers * zijn door de splittingspartij in eigendom verkregen door de

inschrijving van een afschrift van een akte van levering ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *, welke akte op * voor mij, notaris, is verleden.

Uit voormelde akte van levering blijkt van kwijting, alsmede het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

Vestiging recht van opstal

2. De splitsingspartij heeft vervolgens het hiervoor omschreven zelfstandig recht van opstal gevestigd ten behoeve van de voormelde gemeente Haarlemmermeer, bij akte houdende vestiging recht van opstal en erfdienstbaarheid, op * verleden voor mij, notaris. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op * in register Hypotheken 4, deel * nummer *.

Rechten en beperkingen

3. Het registergoed is **niet** belast met hypotheek.
4. Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot de moederpercelen wordt verwezen naar het slot van deze akte.

Ontwikkeling nieuwbouwproject De Nieuwe Kom te Nieuw Vennep, Marktgebouw

5. De splitsingspartij ontwikkelt het nieuwbouwproject "De Nieuwe Kom te Nieuw Vennep, Marktgebouw", bestaande uit:
 1. twintig (20) appartementsrechten bestemd voor gelijkvloerse huurappartementen in het midden segment;
 2. zeventwintig (27) appartementsrechten bestemd voor koop en of huur appartementen voor de vrije sector;
 3. een appartementsrecht bestemd voor een ruimte voor horeca van een honderd vijf en dertig vijftien/honderdste vierkante meter (135,15 m²) verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) (zijnde een honderd drie en vijftig vierkante meter (153 m²) bruto vloer oppervlakte);
 4. een appartementsrecht bestemd voor een separate, aan de horeca grenzende ruimte voor een te realiseren bibliotheek met een oppervlakte van negen honderd twintig vier/tiende vierkante meter (920,4 m²) verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)(zijnde een duizend drie en zestig vierkante meter (1.063 m²) bruto vloer oppervlakte);allen zich bevindende in het te realiseren Marktgebouw, met op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenstalling bestemd voor de eigenaren van de woonappartementen én op de vide/eerste verdieping zeven (7) bergingen behorende bij een zevental woonappartementen en op het dak van het gebouw (dat zich bevindt op de vijfde verdieping) zullen ten behoeve van de woonappartementen veertig (40) zonnepanelen worden aangebracht en ten behoeve van de openbare bibliotheek zullen eenhonderddertig (130) (op basis van vierhonderdvijftien (415) wattpiek (Wp) per paneel) zonnepanelen worden aangebracht (of

een ander aantal met dezelfde totaal opbrengst/hoeveelheid wattpiek), welke zonnepanelen eigendom zijn van de eigenaar van de openbare bibliotheek komt middels het voormelde opstalrecht; hierna te noemen: "het project".

Openbare bibliotheek

6. Het bovenomschreven appartementsrecht bestemd als openbare bibliotheek zal ná realisatie in eigendom worden geleverd aan de gemeente Haarlemmermeer en dient een openbaar belang.
7. De openbare bibliotheek maakt bouwkundig onderdeel uit van het Marktgebouw en heeft een eigen entree, maar ook een onderlinge doorgang met/ naar het bovenomschreven appartementsrecht bestemd voor de te realiseren horecaruimte.
8. Met het bovenstaande wordt rekening gehouden met het vaststellen van het splitsingsreglement in die zin dat:
 - de eigenaar (gemeente Haarlemmermeer) van het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de openbare bibliotheek, geen bijdrage hoeft te leveren aan de gemeenschappelijke schulden en kosten (behoudens aan die schulden en kosten toe te rekenen de bouwkundige constructie van het gebouw, bijvoorbeeld de kosten van de opstalverzekering), tenzij anders is bepaald in deze akte van splitsing;
 - de bij deze akte opgerichte vereniging van eigenaars, dan wel de eigenaar of gebruiker van de overige tot deze splitsing behorende appartementsrechten, geen zeggenschap casu quo bevoegdheden hebben ten aanzien van de bestemming en de wijze van het gebruik van de openbare bibliotheek en de horecaruimte, tenzij anders in deze akte is bepaald. Dit geldt overigens ook vice versa: de eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van de openbare bibliotheek casu quo de horeca ruimte heeft geen zeggenschap casu quo stem ten aanzien van de overige zaken die de eigenaar/gebruiker van de andere appartementsrechten aangaan. Een ander wordt nader uitgewerkt in artikel 56 lid 1 letter b.

BEDOELING VAN DE SPLITSINGSPARTIJ

De splitsingspartij verklaarde over te willen gaan tot splitsing van het hierboven omschreven registergoed goed in **negenenveertig (49)** appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot vaststelling van een reglement, als bedoeld in artikel 5:111 lid d van het Burgerlijk Wetboek, alsmede tot oprichting van een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Splitsingsplan

Het hierboven omschreven registergoed is in verband met de voorgenomen splitsing

uitgelegd in een plan als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, op welk plan de begrenzingen zijn aangegeven van de gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke gedeelten zijn aangegeven met een Arabisch cijfer.

Dit plan voldoet aan de door de wet gestelde vereisten blijkens een daarop gestelde verklaring van de Hypotheekbewaarder, de dato * met vaststelling van het complexnummer *A, onder toekenning van het depotnummer: *, waarvan een afschrift aan deze akte is gehecht.

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

Splitsingsvergunning

Voor de in deze akte geconstateerde splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet 2014 vereist.

WIJZE VAN SPLITSING

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

1. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de openbare bibliotheek gelegen op de begane grond van het gebouw en een ruimte bestemd voor technische ruimte, kantoor en pantry op de eerste verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 1**, uitmakende het negen honderd twintig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (920/3.975^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormelde percelen grond met al dan niet bestaande opstallen, gelegen om en nabij om en nabij Nieuw Vennep, Elemastraat, tezamen circa groot *, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en – oppervlakten zijn toegekend, belast met voormelde zakelijke rechten;
2. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de horecaruimte op de begane grond en de eerste verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 2**, uitmakende het een honderd vijf en dertig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (135/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden]**,

- appartementensindex 3**, uitmakende het drie en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (63/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
4. appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 4**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 5. appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 5**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 6. appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 6**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 7. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 7**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 8. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 8**, uitmakende het vier en zestig/drie duizend negen honderd vijf

- en zeventigste (64/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
9. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 9**, uitmakende het drie en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (53/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 10. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en een externe berging op de eerste verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 10**, uitmakende het vijf en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (55/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 11. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 11**, uitmakende het vier en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (64/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 12. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 12**, uitmakende het zes en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (56/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 13. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 13**, uitmakende het zes en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (56/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde

- gemeenschap;
14. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en een externe berging op de eerste verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 14**, uitmakende het vier en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (54/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 15. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 15**, uitmakende het drie en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (53/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 16. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 16**, uitmakende het zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (60/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 17. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en een externe berging op de eerste verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 17**, uitmakende het vijf en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (55/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
 18. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 18**, uitmakende het drie en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (53/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;

19. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer **[nader aan te duiden]*, kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding **[nader aan te duiden]*, appartementsindex 19**, uitmakende het drie en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (63/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
20. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer **[nader aan te duiden]*, kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding **[nader aan te duiden]*, appartementsindex 20**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
21. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer **[nader aan te duiden]*, kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding **[nader aan te duiden]*, appartementsindex 21**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
22. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer **[nader aan te duiden]*, kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding **[nader aan te duiden]*, appartementsindex 22**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
23. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer **[nader aan te duiden]*, kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding **[nader aan te duiden]*, appartementsindex 23**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
24. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

- van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Venne, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 24**, uitmakende het vier en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (64/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
25. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Venne, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 25**, uitmakende het drie en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (53/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
26. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw en een externe berging op de eerste verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Venne, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 26**, uitmakende het vijf en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (55/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
27. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Venne, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 27**, uitmakende het vier en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (64/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
28. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Venne, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 28**, uitmakende het zes en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (56/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
29. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping

- van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 29**, uitmakende het zes en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (56/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
30. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw en een externe berging op de eerste verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 30**, uitmakende het vier en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (54/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
31. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 31**, uitmakende het drie en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (53/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
32. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 32**, uitmakende het zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (60/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
33. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw en een externe berging op de eerste verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 33**, uitmakende het vijf en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (55/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
34. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe,

- Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[*nader aan te duiden*], appartementsindex 34**, uitmakende het drie en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (53/3.975^e)* onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
35. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde en vijfde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[*nader aan te duiden*], appartementsindex 35**, uitmakende het zes en tachtig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (86/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
36. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[*nader aan te duiden*], appartementsindex 36**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
37. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[*nader aan te duiden*], appartementsindex 37**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
38. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[*nader aan te duiden*], appartementsindex 38**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
39. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente**

- Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 39**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
40. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 40**, uitmakende het drie en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (63/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
41. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 41**, uitmakende het een honderd zeven/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (107/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
42. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 42**, uitmakende het vier en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (64/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
43. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 43**, uitmakende het zes en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (56/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
44. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennepe, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden]**,

- appartementensindex 44**, uitmakende het zes en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (56/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
45. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 45**, uitmakende het zes en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (56/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
46. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 46**, uitmakende het drie en vijftig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (53/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
47. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 47**, uitmakende het een en zestig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (61/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
48. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met alle toebehoren te met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 48**, uitmakende het zes en tachtig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (86/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap;
49. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement (met buitenruimte) gelegen op de zesde, zevende en achtste verdieping (met entree vanaf de vierde en de vijfde verdieping) van het gebouw, met alle toebehoren te Nieuw Vennep, Elemastraat huisnummer *[*nader aan te duiden*], kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie F complexaanduiding *[nader aan te duiden], appartementsindex 49**,

uitmakende het een honderd acht en twintig/drie duizend negen honderd vijf en zeventigste (128/3.975^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor bedoelde gemeenschap.

SPLITSING EN VASTSTELLING REGLEMENT

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

Als reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek geldt het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negentien december tweeduizend zeventien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160. Het modelreglement is hierna opgenomen. De wijzigingen in en aanvulling op het modelreglement zijn hierna *cursief* aangegeven. Dit geldt ook voor de taalkundige wijzigingen op het modelreglement. De hoofdletters die gebruikt worden in het modelreglement zijn in deze akte niet overgenomen.

A. Definities en algemene bepalingen

artikel 1. definities

1.1 In het reglement wordt verstaan onder:

- a. akte: *deze* akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, *inclusief* de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, het reglement *en* de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- b. appartementsrecht: een bij de akte ontstaan appartementsrecht;
- c. artikel: een artikel van het reglement;
- d. beheerder: de door de vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in artikel 61;
- e. bestuur: het bestuur van de vereniging;
- f. boekjaar: het boekjaar van de vereniging;
- g. commissie: een commissie, ingesteld op grond van artikel 63;
- h. BW: het Burgerlijk Wetboek;
- i. eigenaar: de gerechtigde tot een appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- j. gebouw: het gebouw (*dat in aanbouw is*) met toebehoren, waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- k. gebruiker: degene die als huurder of *op andere wijze* , anders dan als eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een privé-gedeelte

- heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het BW;
- l. gemeenschap: de in de splitsing betrokken goederen;
 - m. gemeenschappelijke gedeelten: de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de gemeenschappelijke ruimten;
 - de grond voor zover niet vallend onder x; en
 - de onderdelen van het gebouw en de voorzieningen als vermeld in artikel 11;
 - n. gemeenschappelijke ruimten: de in, op, naast en onder het gebouw en/of de op en boven de grond aanwezige ruimten die *op grond van* de akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - o. gemeenschappelijke zaken: de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
 - p. grond: de grond waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
 - q. huishoudelijk reglement: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 64;
 - r. jaarrekening: de jaarrekening van de vereniging als bedoeld in artikel 16;
 - s. jaarverslag: het jaarverslag van de vereniging als bedoeld in artikel 16;
 - t. meerjarenonderhoudsplan: het in artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
 - u. onderappartementsrecht: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
 - v. ondereigenaar: de gerechtigde tot een onderappartementsrecht;
 - w. ondersplitsing: de ondersplitsing van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
 - x. privé-gedeelte: het gedeelte *of* de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die *op grond van* de akte bestemd is/zijn om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - y. raad van commissarissen: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
 - z. reglement: het bij de akte vastgestelde reglement van splitsing.
 - za. reglement van ondersplitsing: het bij de akte *van* ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing *voor* die ondersplitsing, *inclusief* eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
 - zb. reservefonds: het in artikel 14 bedoelde reservefonds;
 - zc. splitsing: de bij de akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
 - zd. vereniging: de bij de akte opgerichte vereniging van eigenaars;
 - ze. vereniging van ondereigenaars: de bij de akte *van* ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
 - zf. vergadering: de vergadering van eigenaars van de vereniging;
 - zg. voorzitter: de voorzitter van de vergadering.

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

artikel 2. verplichtingen van de eigenaars en gebruikers

2.1 De eigenaars en gebruikers moeten zich *volgens* de eisen van redelijkheid en billijkheid *tegenover* elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker *moet ook* de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen *op grond van de wet* of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, *naleven*.

2.2 Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder *veroorzaken voor* de andere eigenaars en gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gasen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd.

2.3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de grond en de vereniging.

2.4. Iedere eigenaar en gebruiker *garandeert* dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit artikel bepaalde naleven.

artikel 3. aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

artikel 4. waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

artikel 5. afwenden gevaar

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de andere eigenaars en gebruikers, het gebouw en/of de grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is *dan* verplicht de betreffende eigenaar of gebruiker *of* het bestuur of de beheerder onmiddellijk te waarschuwen.

artikel 6. burenrrecht

Titel 4 Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars

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

artikel 7. publiekrecht

Een *op grond van* het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw en/of de grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. *Ook mag een op grond van zo'n* reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke ruimten en/of privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten *uit* een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het reglement of een eventueel huishoudelijk reglement, tenzij de vergadering voor de uitoefening van die rechten *op grond van* het reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan

artikel 8. aandelen in de gemeenschap

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel gelijk aan de hiervoor omschreven aandelen in de gemeenschap.

Deze gerechtigdheid berust op (een globale inschatting) van de gebruiks oppervlakten (GBO's)/verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) per appartementsrecht, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehechte bijlage.

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

artikel 9. baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen

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

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

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

9.2 Onder de in artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de

vereniging, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, en baten *die toekomen* aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 45.

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

Dergelijke schadeloosstellingen *zijn voor* 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 *in de verhouding* waarin die eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken *moeten bijdragen*. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op *voor rekening van* die eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, *een en ander* onverminderd het bepaalde in artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen *voor rekening van* de eigenaars van de 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 *op grond van* artikel 10.3 en/of artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:

- a. *de schulden en kosten die* gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
- b. *de schulden en kosten die* verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die *op grond van* het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet *voor rekening van* bepaalde eigenaars zijn;
- c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen;

- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in artikel 17.3;
- f. de premies verschuldigd *vanwege* de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe *op grond van* 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 *deze* kosten betrekking hebbende administratie, *en*, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken: de canon *of* retributie die na de datum van splitsing opeisbaar wordt. *In dit geval is geen erfpachtrecht dan wel opstalrecht in de splitsing betrokken;*
- k. de kosten van het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan;
- l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.

10.3 *In dit reglement is wél* bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het reglement omschreven gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars in een andere verhouding dan *volgens* de breukdelen als bedoeld in artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke eigenaars, *zoals hieronder nader uitgewerkt*.

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

Specifieke kosten die voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars in een andere verhouding dan volgens de breukdelen als bedoeld in artikel 8:

1. Afwijkende bijdrageplicht in verband met openbare bibliotheek en de ho-recaruimte

1. Omdat de gemeente Haarlemmermeer casu quo de eigenaar van de

openbare bibliotheek en de eigenaar van de horecaruimte weliswaar bouwkundig onderdeel uitmaken van het te realiseren Marktgebouw, maar verder feitelijk zoveel mogelijk ieder zijn eigen gebruiksbestemming heeft (zoals hiervoor in de uitgangspunten ook verwoord) komen slechts bepaalde schulden en kosten omtrent hieronder gedefinieerde gemeenschappelijke zaken óók voor rekening van de gemeente Haarlemmermeer casu quo de eigenaar van de openbare bibliotheek met het indexnummer A-1 en de eigenaar van de horecaruimte met het indexnummer A-2.

2. 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 inclusief de gemeente Haarlemmermeer casu quo de eigenaar van de openbare bibliotheek met het indexnummer A-1 en de eigenaar van de horecaruimte met het indexnummer A-2, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het ge-raamte van het gebouw, de daklichten en de daken (inclusief de waterke-rende lagen) (met andere woorden alleen gemeenschappelijke zaken voor zover het betreft de bouwkundige constructie van het gebouw, waar de openbare bibliotheek en de horecaruimte onderdeel vanuit maakt). Tot deze definitie behoort dus bijvoorbeeld **niet** het gemeenschappelijk dakterras ge-bouw zich bevindende op de vijfde verdieping) en de gevels die de openbare bibliotheek met het indexnummer A-1 en de horecaruimte met het index-nummer A-2 omsluiten. **Wél** behoren tot de gemeenschappelijke zaken de overkapping op de toren én de klok op de gevel van het appartementsrecht met indexnummer A-49, omdat deze zaken worden aangebracht ter herken-ning van het (hele) gebouw.
3. Onder de met lid 2 samenhangende kosten en schulden voor de onderdelen van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen vallen te-vens de schulden en kosten als bedoeld in artikel 10.2 onder f en de kosten van administratie en beheer (als bedoeld in artikel 10.2 onder c., met inacht-neming van het bepaalde in letter A van hoofdstuk II van het onderhavige artikel 10 lid 3).
4. De overige 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, zullen derhalve alleen door de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummers A-3 tot en met A-49 worden bijgedragen.
Er wordt hierbij uitgegaan van de veronderstelling dat de desbetreffende ap-partementsrechten met de indexnummers A-3 tot en met A-49 tezamen de gehele gemeenschap vormen, met inachtneming van het bepaalde in hoofd-stuk II van het onderhavige artikel 10 lid 3.

II. Specifieke kosten die niet naar breukdeel worden berekend:

A. kosten ten laste van de eigenaren met de indexnummers A-1 tot en met A-49

De kosten en schulden met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken omschreven in artikel 10.2 letter c. komen voor rekening van:

1. *de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummer A-1 en A-2, ieder voor het een/zes en negentigste (1/96^e) gedeelte;*
2. *de eigenaren van de appartementsrechten met de indexnummer A-3 tot en met A-49, ieder voor het twee/zes en negentigste (2/96^e) gedeelte;*

10.4 Schulden en kosten voor gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten voor wie het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. *Als en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke eigenaars.*

10.5 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht of opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke eigenaars tegenover de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in artikel 8 het geval zou zijn, zijn de eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is tegenover de grondeigenaar. *In dit geval is geen erfpachtrecht dan wel opstalrecht in de splitsing betrokken.*

artikel 11. onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars

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

- a. *de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de daklichten, de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, en de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en (een) privé-gedeelte(n) of tussen privé-gedeelten;*

- b. het hek- en traliewerk, de galerij in het atrium de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de algemene bergingen, *de gemeenschappelijke fietsenstallingen*, de container-ruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie en de hydrofoorinstallaties;
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden *in de gemeenschappelijke ruimten en de plafonds en afwerkklagen 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;*
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) *en* deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die *in de* (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke ruimten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) ruimte(n) en een privé-gedeelte, *en* het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- e. de *eventueel* energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars, *waaronder begrepen de zonnepanelen die zich bevinden op het dak (waarvan veertig (40) zonnepanelen worden/zijn aangebracht ten behoeve van de woonappartementsrechten);*
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de lift(en) (*voor zover geen eigendom van derden*);
 - de hydrofoor;
 - de warmwatervoorziening of WKO-installatie;
 - 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 gedeeltes, waaronder begrepen de verlichting van de overkapping van het gemeenschappelijke dakterras;
 - de klok op de gevel van het appartementsrecht met indexnummer A-49, welke is aangesloten op de collectieve voorziening (CVZ);
 - de voorzieningen ten behoeve van het opladen van scootmobielen, welke is aangesloten op de collectieve voorziening (CVZ);
 - de droge blusleidingen;
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
 - de AED;

- het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag waaronder het waterretentiedak;
- het bruin/groene dak,
voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van artikel 12 voor rekening komen van een individuele eigenaar;
- g. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in artikel 12, tweede aandachtsstreepje onder f en g;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naam-bordhouders), ook voor zover deze zich in de privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken en de brievenbussen;
- i. *het gemeenschappelijke dakterras dat zich bevindt op de vijfde verdieping van het gebouw, waaronder ook wordt begrepen de wenteltrap vanaf de vierde verdieping naar het dakterras, de vaste plantenbakken inclusief groenvoorzieningen/tuinonderhoud op dit dakterras;*
- j. de overige collectieve voorzieningen.

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

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

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

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

- de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het privé-gedeelte; en
- de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het privé-gedeelte;
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige

glas *en* van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van *het vermelde* in artikel 11.1 onder d;

- d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren *en* van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) *in* gesloten toestand aan de binnenzijde van het privé-gedeelte;
- 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 *en* 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 gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het privé-gedeelte *en/of* in het privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die *in* een vloer of een wand die het privé-gedeelte omsluit *en* die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de eigenaar hersteld kan worden;
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het privé-gedeelte;
- i. *de gevel (daaronder begrepen de gevelbeplatingen, dilataties en borstweringen), welke gevel zich direct bevindt aan en rondom het privé-gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer A-1 en het appartementsrecht met indexnummer A-2 en de raamkozijnen/ puien (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede de deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in en rondom de gevel van het appartementsrecht met indexnummer A-1 en het appartementsrecht met indexnummer A-2, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers, derhalve komen ook de kosten van onderhoud en vervanging van de reclame-uitingen en overige zaken als bedoeld in artikel 24.3.a én b voor rekening van deze eigenaar;*
- 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 of meer eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie *of de* andere voorziening van toepassing.

artikel 14. reservefonds en meerjarenonderhoudsplan

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

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

- a. ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld *voor de* uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan; of
- b. ten minste een half procent (0,5 %) van de herbouwwaarde van het gebouw. *Deze herbouwwaarde dient gelijk te zijn aan het taxatierapport waarop de herbouwwaarde van de verzekering is vastgesteld. Deze herbouwwaarden dient om de zes (zes) jaar getaxeerd te worden.*

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

14.3 Het meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het gebouw en de op, in en onder de grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de privé-gedeelten.

Het meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien boekjaren volgend op het boekjaar waarin het meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de *kosten die daaraan verbonden zijn en die* gelijkmatig *zijn* toegerekend aan de bepaalde boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald boekjaar voorziene kosten uit het reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen *volgens* het bepaalde in artikel 14.2 onder a is het bestuur verplicht om een meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te *laten* opstellen. Het bestuur *legt* het meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling *voor* aan de vergadering.

14.5 Indien het gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de vergadering anders besluit.

14.6 Het reservefonds *moet* worden besteed met inachtneming van het meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Op dit besluit *zijn* de artikelen 56.5 en

56.6 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

artikel 15. jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in artikel 49.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende boekjaar. *In deze begroting moeten de volgende posten duidelijk zijn onderscheiden:*

- a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 10.1 onder a;
- b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen *vanwege* het eventuele meerjarenonderhoudsplan;
- c. de toevoegingen aan het reservefonds en ieders aandeel daarin *volgens de bijdrageplicht die uit het reglement volgt*; en
- d. de baten *zoals* bedoeld in artikel 9.2.

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

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat *als voorschotbijdrage* door de eigenaars verschuldigd is, *en* het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.1.

15.3 De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het reservefonds is hij bevoegd de in artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de *laatst* vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit.

artikel 16. jaarrekening en bijdragen eigenaars

16.1 Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op.

Het jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening zoals bedoeld in artikel 5:112 BW, *die bestaat uit de baten en lasten over het afgelopen boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in artikel 15.1 en een toelichting;*
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt.

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

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

16.3 Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.1.

16.4 Bij de toepassing van het in artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen *hoger zijn dan* de definitieve bijdragen, *wordt* het verschil aan de eigenaars terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen *hoger zijn dan* de voorschotbijdragen, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

16.5 Het bestuur *of* de beheerder *zorgt er* op verzoek en voor rekening van een eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, *voor* dat de betreffende eigenaar over een geheel boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de vereniging in het betreffende boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen *of* definitieve bijdragen aan de vereniging.

De afrekeningen ter zake de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen *of* definitieve bijdragen over het betreffende boekjaar *worden* voor hetzelfde bedrag gecrediteerd. *Ook worden* kopieën verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de vereniging betaalde en aan die eigenaar doorberekende omzetbelasting.

artikel 17. wanbetaling

17.1 Indien een eigenaar de door hem aan de vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in artikel 15.3 en/of artikel 16.3 en/of artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 45 is niet van toepassing.

17.2 Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit artikel, ongeacht de maatregelen die *tegen* de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in artikel 8. *Daarbij geldt dat voor de berekening de breukdelen zo worden gewijzigd, dat de noemer voor de breukdelen het totaal is van de tellers van de breukdelen van de andere eigenaars.*

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

artikel 18. gemeenschappelijk appartementsrecht, ondersplitsing

18.1 Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een ondersplitsing.

18.2 In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de andere eigenaars gezamenlijk.

18.3 De eigenaar die zijn appartementsrecht betreft in een ondersplitsing *moet* daarvan binnen veertien dagen na de ondersplitsing mededeling *doen* aan het bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de andere eigenaar(s).

18.4 *Ondersplitsing in appartementsrechten kan alleen plaatsvinden na voorafgaande toestemming van de vereniging van eigenaars.*

E. Verzekeringen

artikel 19. verzekeringen

19.1 Het bestuur *moet* het gebouw *verzekeren* bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingschade

(opstalverzekering). Het bestuur *moet ook* een verzekering *afsluiten* voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.

19.2 De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag *moet* wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, *moet* periodiek gecontroleerd worden in overleg met de verzekeraar.

19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd *indien* artikel 19.5 wordt nageleefd.

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

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

19.5 Het bestuur *moet* ervoor zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten zoals bedoeld in de eerste zin van artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de 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 elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

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

19.6 In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, zijn artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding zoals bedoeld in artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

19.8 Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur *onmiddellijk schriftelijk of per e-mail te informeren over een verandering in het privé-gedeelte*. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

19.9 Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

artikel 20. Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

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

20.2 Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

artikel 21. gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

21.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te

nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

- 21.2.a. *In afwijking van het in de eerste zin van artikel 21.1 is het de eigena(a)ren/gebruiker(s) van de appartementen met de indexnummers A-1 en A-2 niet toegestaan de gemeenschappelijke entree en trappenhuis en lift te gebruiken/te betreden vanaf de begane grond.*
- b. *In afwijking van het in de eerste zin van artikel 21.1 is het de eigena(a)ren/gebruiker(s) van de appartementen met de indexnummers A-1 en A-2 niet toegestaan de gemeenschappelijke fietsenstallingen die zich bevindt op de begane grond en eerste verdieping te gebruiken/te betreden.*
- c. *In afwijking van het in de eerste zin van artikel 21.1 is het de eigena(a)ren/gebruiker(s) van de appartementen met de indexnummers A-1 en A-2 niet toegestaan het gemeenschappelijke dakterras en het atrium die zich bevindt op de vijfde verdieping te gebruiken/te betreden.*
- d. *In afwijking van het in de eerste zin van artikel 21.1 is het de eigena(a)ren/gebruiker(s) van de appartementen met de indexnummers A-3 en A-49 niet toegestaan het gemeenschappelijke dakterras die zich bevindt op de vijfde verdieping met meer dan vijftwintig (25) personen te gebruiken/te betreden in verband met de capaciteit van de vluchtroute ingeval van brand en er gevlucht moet worden.*

21.3 In afwijking van het in artikel 21.1 bepaalde kan de vereniging krachtens een besluit van de vergadering dat tot stand gekomen is met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid, gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken krachtens overeenkomst aan een eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de vergadering te bepalen vergoeding, *onder de voorwaarde dat:*

- a. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de vergadering genomen besluit genomen met de in artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in artikel 21.3 van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak geldt het in artikel 23.6 bepaalde onverkort.

artikel 22. uitleg akte en splitsingstekening

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

- de aan de akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het gebouw en/of de grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het gebouw en/of de grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de akte in combinatie met de tot de akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een privé-gedeelte of een gemeenschappelijke ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de akte hetzij de tot de akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de akte *moet worden vastgesteld* op de in artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de akte en zijn weergegeven op de tot de akte behorende splitsingstekening.

22.3 De *kopjes* zijn in het reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

artikel 23. gebruik gemeenschappelijke ruimten

23.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het plaatsen van voorwerpen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23.2 De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.

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

23.4 Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte.

De locatie waar de eigenaar of gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te

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

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

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

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

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

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

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

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

23.6 Het is, *met uitzondering van* het bepaalde artikel 23.4, *niet* toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere

obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

23.7 De afvoer van vuilnis *moet plaatsvinden volgens* de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de vergadering en/of het bestuur en met inachtneming van het eventuele huishoudelijk reglement.

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, *moet* het huisvuil daarin worden gedeponerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan.

23.8 De eigenaars en gebruikers hebben zonder toestemming van het bestuur geen toegang tot de gemeenschappelijke ruimten waarin zich de centrale (nuts-) voorzieningen bevinden.

23.9 *Op het gebruik van het gemeenschappelijke dakterras dat zich bevindt op de vijfde verdieping zijn de regels van artikel 33 van de onderhavige akte van overeenkomstige toepassing. Tevens wordt terzake het gebruik van dit gemeenschappelijke dakterras verwezen naar het bepaalde in artikel 21 lid 2 letter d (niet meer dan vijftientig (25) personen).*

artikel 24. verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.

24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.

Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico *van* de in de vorige zin bedoelde eigenaar *of* diens rechtsopvolgers.

24.3a. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw dan wel op de grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag *alleen plaatsvinden* met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de privé-gedeelten behorende buitenruimten.

b. *Het aanbrengen van buitenzonweringen is toegestaan, mits:*

1 met toestemming van de vergadering; én

2. *daartoe een vergunning gemeente Haarlemmermeer (afdeling Welstand) voor is verkregen; én*
 3. *het aanbrengen van buitenzonwering technisch mogelijk is zonder dat daarmee schade aan de constructie van de kunststof kozijnen wordt toegebracht.*
- c. *De bedoelde toestemming van de vergadering voor het aanbrengen in of aan het gebouw dan wel op de grond van naamborden, (gevel)reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, luchtbehandelings- en koelininstallaties is niet vereist voor de eigena(a)r(en) van het appartementsrecht met het indexnummer A-1 én A-2. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende privé-gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden. De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende eigenaar/gebruiker voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen.*
De eventuele precarioheffingen zijn voor rekening van de desbetreffende eigenaar/gebruiker.
- 24.4 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook als deze zich in privé-gedeelten bevinden.
- artikel 25. veranderingen in constructie gebouw**
- 25.1 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 25.2 In afwijking van het in artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), of (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, *onder de voorwaarde dat* deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten. *In dat geval is* de eigenaar *verplicht* de begrenzing van de desbetreffende privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé-gedeelten.

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

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

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsoptvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit artikel 25.2 bepaalde.

25.3 Voor zover de in artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende privé-gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in artikel 25.2 bedoelde *verplichting* tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

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

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

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

artikel 26A. geen toestemming voor meerwerkopties na oplevering van het gebouw en dulden bestaande situaties

De toestemming van de vergadering als bedoeld in de artikelen 24 lid 1, lid 3 en artikel 25 zijn niet vereist voor aan te brengen wijzigingen aan- op- of onder het gebouw, welke voortvloeien dan wel de uitwerking zijn van de aanneemovereenkomsten, gesloten met elke eerste verkrijger van een appartementsrecht, één en ander overeenkomstig de voor dit bouwplan af te geven/afgegeven omgevingsvergunning. Dit geldt eveneens voor de overige (naar het oordeel van de splitsingspartij) noodzakelijke aan te brengen gemeenschappelijke zaken/installaties (bijvoorbeeld op het dak van) aan of op het te realiseren gebouw.

Bestaande situaties ten tijde van de splitsing én de oplevering van het gebouw en de appartementsrechten dienen te worden geduld.

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

artikel 27. gebruik privé-gedeelten

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

- *Deze bestemming is voor het appartementsrecht met het indexnummer A-1: **openbare bibliotheek.***
- *Deze bestemming is voor het appartementsrecht met het indexnummer A-2: **horecaruimte zoals in het vigerende bestemmingsplan beschreven staat.***

- *Deze bestemming is voor de appartementsrechten met de indexnummers A-3 tot en met A-49: **wooneenheden**.*

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

- 27.2a. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te *laten* uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
- b. Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen *en ook* is verhuur voor recreatie *niet* toegestaan.

Onder het pensionbedrijf *en* verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan, *waarbij het niet uitmaakt of ook* ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit artikel 27.2 onder b toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de akte vermelde bestemming van het privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen *tegenover* derden. *De bestemming van het privé-gedeelte staat in lid 1 van dit artikel.*

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

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot privé-gedeelten behorende bergingen waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste van de gezamenlijke eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting.

27.3 Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b *moet* worden genomen met de in artikel 56.5

vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen *tegenover* derden;
- b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privé-gedeelte; en
- c. het van de akte afwijkende gebruik door een besluit van de vergadering genomen met de in artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat *dat* privé-gedeelte weer *volgens* de daaraan in de akte gegeven bestemming gebruikt *moet* worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de vergadering genomen besluit.

27.4 Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen *ook* regels voor het voorkomen van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

27.5 In geval ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het reglement.

artikel 28. gebruik privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold op het moment van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.

De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 Geluidwering in gebouwen" of een daarvoor in de plaats getreden norm.

De vloerconstructie moet als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

Indien de appartementsrechten worden voorzien van een zwevende (anhydriet) dekvloer met daaronder een akoestische isolatie, geldt het navolgende: het aanbrengen van een zwevende afwerking is niet toegestaan. Het aanbrengen van zogenaamde harde vloerbedekkingen (zoals bijvoorbeeld plavuizen, parket) is toegestaan mits door deskundigen aangebracht, ter voorkoming van hinderlijke geluidsoverdracht naar omliggende appartementen. Indien van toepassing dient bij de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden te worden met het feit, dat de ruimten middels vloerverwarming verwarmd worden én gekoeld kunnen worden. De eigenaar dient zich voorafgaand aan het (laten) aanbrengen van een harde vloerbedekking zelf te informeren casu quo te laten adviseren door

deskundigen over de technische mogelijkheden en voorwaarden.

- 28.2 Indien een eigenaar het vermoeden heeft dat een vloer of 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.
- 28.3 De eigenaar van het appartementsrecht *dat recht geeft* op het gebruik van het in *het vorige lid* bedoelde aangrenzend privé-gedeelte is *verplicht* om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.
- 28.4 Het geluidsonderzoek *moet* door een erkend onderzoeksbureau worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- 28.5 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 vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in *lid 1* vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht *dat recht geeft* op het gebruik van het privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in *lid 1* vermelde norm.
- 28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in artikel 28.1 vermelde norm, dan is de betreffende eigenaar *verplicht* om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- 28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in artikel 28.6, dan is de desbetreffende eigenaar *verplicht* om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- 28.8 De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- 28.9 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
- 28.10 Een *op het moment* van het verlijden van de akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit artikel bepaalde *moet* worden toegestaan. Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de akte wordt vernieuwd, *moet* die nieuwe situatie met het hiervoor in dit artikel bepaalde in overeenstemming worden gebracht.

artikel 29 opslag gevaarlijke stoffen

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming verlenen, *onder de voorwaarde dat* aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het bestuur om aanvullende eisen te

stellen:

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

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

artikel 30. onderhoud privé-gedeelten, gedoogverplichting, diversen

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

30.2 Iedere eigenaar en gebruiker *moet ervoor zorgen* dat de gemeenschappelijke gedeelten *in* zijn privé-gedeelte te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé-gedeelte of met betrekking tot een gemeenschappelijk gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen *of* het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht *of* de vereniging vergoed.

30.4 De eigenaars en gebruikers *gedogen* in voorkomend geval over en weer dat gebruik wordt gemaakt van hun privé-gedeelte *om* te kunnen vluchten via de *vluchtroutes in het gebouw*.

30.5 De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn privé-gedeelte te *geven*, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.

30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een privé-gedeelte, *moet* de betreffende eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening verwijderen en herstellen. De betreffende eigenaar heeft, in afwijking van artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere

betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

artikel 31. collectieve voorzieningen

31.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in artikel 11.1 te gedogen.

31.2 Het is de eigenaar en gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

Voor iedere eigenaar en gebruiker van een privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

- a. de eigenaar en gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b. het is iedere eigenaar en gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, *op voorwaarde dat* deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel *en de werking van het mechanische afzuigstelsel in het gebouw niet verstoort*;
- c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle privé-gedeeltes mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het bestuur opdracht hebben gekregen.

artikel 32. risico

32.1 Schade aan een privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.

32.2 Het in *lid 1* bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privé-gedeelte voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een privé-gedeelte geldt het bepaalde in artikel 30.7.

32.3 Schade aan de *gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken in de privé-gedeeltes* 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-gedeeltes behorende tuinen en andere buitenruimtes

33.1 Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte is verplicht dit (deel van het) privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het eventuele huishoudelijk reglement. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging *moet worden gedaan* door en/of voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.

33.2 De tot de privé-gedeeltes behorende (dak-)terrassen en balkons mogen

uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, *dit* ter voorkoming van schade aan de(dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.

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

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout 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.

33.4 Het is *ook niet toegestaan* zonder toestemming van de vergadering tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van het gebouw.

33.5 Het is niet *toegestaan* om zonder toestemming van de vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het huishoudelijk reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

33.6 *Situaties die op het moment van het ondertekenen van de akte in strijd zijn met artikel 33.1 tot en met 33.4 worden, als zij niet illegaal zijn, toegestaan.* Het in dit artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

artikel 34. toestemming bedoeld in de artikelen 27, 28, 29 en 33

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

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

artikel 35. nadere regeling in het huishoudelijk reglement

Het in de artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé-gedeelte

Artikel 36. gebruik privé gedeelte door eigenaar/gebruiker

36.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn

privé-gedeelte.

36.2 Een eigenaar *heeft* geen toestemming *nodig* om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te laten *inwonen*. *Annex 1 van het modelreglement is niet van toepassing*.

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, *onder de voorwaarde dat* hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, *en* eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, *naleeft* en deze drie exemplaren van de verklaring door het bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken aan de gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het bestuur met een eigenaar als *hiervoor bedoeld* ook andere afspraken maken *om ervoor te zorgen* dat de gene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben.

37.2 Van de in *het vorige lid* bedoelde door het bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring *of* drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst *houdt* het bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de eigenaar *en* de gebruiker.

Het bestuur houdt een register van gebruikers aan waarin is opgenomen welke gebruikers op grond van het bepaalde in artikel 37.1 gebonden zijn aan het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, *en* aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben.

37.3 De in *lid 1* bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen *of* vastgesteld, tenzij

- een beroep op die besluiten en bepalingen *tegenover* de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers *op het moment* van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het bestuur stelt de gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, *en* van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 *Ondanks* de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in artikel 45. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.
- 37.7 Indien en zodra een eigenaar na schriftelijke waarschuwing de in het eerste lid van het artikel bedoelde verplichting niet nakomt, verbeurt hij een boete, welke ten minste gelijk is aan eenmaal de hoogte van de maandelijkse voorschotbijdrage per periode van veertien dagen en wel zolang deze weigering voortduurt. Deze boete kan 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. Artikel 45.7 is te dezen van overeenkomstige toepassing. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
- 37.8 In afwijking van het in de voorgaande leden van dit artikel (waaronder uitdrukkelijk begrepen lid 1) bepaalde is een toegelaten instelling, dan wel een institutionele belegger vallende onder het toezicht van De Nederlandsche Bank, de Autoriteit Financiële Markten (AFM) of de Verzekeringkamer, als ook een particuliere belegger die wooneenheden in eigendom heeft bestemd voor de verhuur, bevoegd de haar toekomstige privé gedeelten met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan anderen, als huurder van een toegelaten instelling, casu quo een (institutionele) belegger als voormeld, in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna bepaalde.
- 37.9 De toegelaten instelling casu quo een (institutionele dan wel particuliere) belegger spant zich er jegens de andere eigenaars en jegens degenen aan wie de andere eigenaars enig privé gedeelte, met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten, in gebruik heeft gegeven voor in, dat zijn gebruikers het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op de gebruikers betrekking hebben, zullen naleven.
- De toegelaten instelling, casu quo de (institutionele dan wel particuliere belegger), verplicht zich aan de gebruikers bij het desbetreffende huurcontract de

verplichtingen voortvloeiende uit het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek als hiervoor vermeld, op te leggen.

37.10 De verplichtingen van de toegelaten instelling, casu quo de (institutionele dan wel particuliere) belegger, als in lid 8 van dit artikel bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de toegelaten instelling in strijd zou zijn met de goede trouw.

37.11 De toegelaten instelling, casu quo de (institutionele belegger dan wel particuliere), is gehouden haar gebruikers op de hoogte te stellen en te houden van alle reglementen en besluiten als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de wijziging daarvan.

artikel 38. borgtocht gebruiker

38.1 Het bestuur kan *op elk moment* verlangen dat de gebruiker zich *tegenover* de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of wordt.

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

artikel 39. ontruiming gebruiker en onbevoegde

39.1 Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn privé-gedeelte niet betrokken wordt door een gebruiker die de in artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 De gebruiker die zonder de in artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé-gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit artikel en alle overige kosten die het bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

artikel 40. ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een privé-gedeelte

artikel 41. ontzegging gebruik privé-gedeelte

41.1 Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

- a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag *tegenover* andere eigenaars en/of gebruikers;
- c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
- d. zijn financiële verplichtingen *tegenover* de vereniging niet nakomt;

kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in artikel 41.2 bedoelde maatregel.

41.2 Worden een of meer van de in artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt *en* van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijke reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering *moet* naleven.

41.3 De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich *op de vergadering laten* vertegenwoordigen of *laten* bijstaan door een raadsman.

41.4 De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de artikelen 56.5 en 56.6.

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

- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in *het eerste lid 1 of als hij de financiële verplichtingen uit de door hem gestelde borgtocht niet nakomt*.
- 41.8 Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in artikel 41.1 kan de vergadering besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in *lid 1* bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. overdracht appartementsrecht, vestiging en overdracht beperkte rechten
artikel 42. overdracht

- 42.1 Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het bestuur verplicht aan de met de levering van het appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen zoals bedoeld in *de artikelen 15.2 en 16.3*, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog worden*;
 - b. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen zoals bedoeld in artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog worden*;
 - c. de schulden van de vereniging uit hoofde van door de vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de eigenaar daarin;
 - d. de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en
 - e. de andere schulden van de vereniging dan die bedoeld in dit artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe eigenaar zijn *tegenover* de vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de artikelen

15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog worden*. *Daarbij geldt dat met betrekking tot de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht dat de nieuwe eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in artikel 42.2.*

42.4 Uitsluitend de nieuwe eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave zoals bedoeld in artikel 42.2.

42.5 Uitsluitend de oude eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij eigenaar was.

42.6 Na overdracht van een appartementsrecht moet de verkrijger daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur.

42.7 Het bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe eigenaar en niet langer op naam staan van de oude eigenaar.

42.8 Indien de vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.

42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

artikel 43. vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

43.1 Op een appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 Indien op een appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke eigenaars en/of de vereniging verschuldigde bijdragen.

43.3 Het bepaalde in artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.

43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.

43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

43.6 Het in *de leden 2 tot en met 5* bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

artikel 44. rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
- 44.2 De eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke eigenaars en/of de vereniging verschuldigde bijdragen.
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de akte en het huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een eigenaar krachtens de wet, de akte en het eventuele huishoudelijk reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het appartementsrecht verbonden stemrecht, door de eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur. De mededeling houdt *ook* in of de erfpachter *of* de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

artikel 45. overtredingen

- 45.1 Het bestuur ziet ten behoeve van de eigenaars en gebruikers toe op nakoming door een eigenaar of door een gebruiker van de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, *stuurt* het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief en *wijst hem* op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de *verplichting* van de betreffende eigenaar of gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de

vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. *Tenzij de vergadering anders besluit is* het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en *is* een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

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

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

45.5 Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

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

I. algemene bepalingen

artikel 46. de vereniging

46.1 De vereniging wordt bij de akte opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.

46.2 De vereniging heet **Vereniging van Eigenaars Marktgebouw te Nieuw Vennepe**. De vereniging is gevestigd te Haarlemmermeer.

46.3 De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond, met uitzondering van de privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

46.4 Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde appartementsrecht of ander registergoed aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

46.5 De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, *en* de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

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

artikel 47. financiële middelen van de vereniging

47.1 De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, *en* door andere baten.

47.2 Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

47.3 De gelden van het reservefonds worden gedeponerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een

bankgarantie ten name van de vereniging.

- 47.4 De vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging *moet gebeuren* met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en *moet* zijn afgestemd op het doel van het reservefonds.
- 47.5 Over de gelden van het reservefonds kan slechts worden beschikt door het bestuur ter uitvoering van een *daartoe strekkend besluit van de vergadering*. *Betalingen ten laste van het reservefonds* ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen.
- 47.6 Opheffing van het reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de splitsing.
- 47.7 De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening *moet* worden genomen met inachtneming van het bepaalde in artikel 56.5 en 56.6. Indien de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, *moet* gelijktijdig worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het reglement *geen* andere aandelen *bepaalt*, is iedere eigenaar *tegenover* de financier aansprakelijk *volgens* zijn in artikel 8 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en *tegenover* de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij *tegenover* de financier aansprakelijk zijn.

artikel 48. boekjaar

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

II. de vergadering

artikel 49. aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering; de voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur, overeenkomstig het bepaalde in artikel 16.2, de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering en brengt het bestuur een mondeling of schriftelijk jaarverslag uit. De vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit *lid*, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de jaarrekening ter goedkeuring *moet* worden voorgelegd en het jaarverslag *moet* worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de jaarrekening en ter uitbrenging van het jaarverslag.

Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de jaarrekening. Indien en voor zover de vergadering het bestuur geen décharge verleent, *geeft de vergadering aan voor welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid geen décharge wordt verleend. Dit wordt in de notulen vastgelegd.*

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo vaak als het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het bestuur.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het reglement. In geval van ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.

49.4 De vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de voorzitter.
Tot eerste voorzitter van de vergadering wordt benoemd: de splitsingspartij, dan wel een door de splitsingspartij aan te wijzen technisch voorzitter.

49.5 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het reglement of een eventueel huishoudelijk reglement die een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

artikel 50. de vergadering: procedurevoorschriften

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de grond.

50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken *en worden de plaats en het tijdstip van de vergadering vermeld.* Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering door middel van een

schriftelijke kennisgeving of per e-mail *aan het bestuur* onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is in dat geval verplicht *onmiddellijk* de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

In geval van ondersplitsing worden de in dit *lid* vermelde termijnen verdubbeld. Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen *gemaakt*, die moeten worden ondertekend door de voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de voorzitter op grond van artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere eigenaar binnen zes (6) weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

artikel 51. stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51.2 *Het totaal aantal stemmen is drieduizend negenhonderdvijfenzeventig (3.975). Het aantal stemmen dat per appartementsrecht kan worden uitgeoefend is gelijk aan de teller van het breukdeel van het betreffende appartementsrecht.*

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de akte kan worden uitgebracht door de eigenaar van het appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, *maar alleen met* handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

51.3 In geval van ondersplitsing *wordt* het stemrecht dat ter zake het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht kan worden uitgebracht, uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars.

De stemmen voor het in een ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

51.4 De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

artikel 52. stemrecht mede-eigenaars

52.1 Indien een appartementsrecht, anders dan als gevolg van ondersplitsing, aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die eigenaars *of* beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

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

artikel 53. bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 51.4 en artikel 52.1. Indien de eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende eigenaar zelf geen recht om te stemmen.

Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te *laten* vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, *onder de voorwaarde dat* de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

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

artikel 54. voorschriften voor het stemmen

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

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

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

Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen *maar* geen sprake is van een volstrekte meerderheid, *wordt* opnieuw gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. *Als deze situatie voor meerdere personen geldt, wordt* door het lot beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

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

artikel 55. vernietiging van een besluit van de vergadering

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

Dit artikel geldt niet voor een besluit tot wijziging van de akte zoals bedoeld in artikel 65.

artikel 56. besluiten over beheer en onderhoud

56.1a. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van artikel 56.2 niet aan het bestuur toekomt.

b. De vergadering kan besluiten, dat betreffende niet tot het privé-gedeelte behorende onderdelen van het gebouw en/of de grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het reglement voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die eigenaar(s).

Bij het nemen van een dergelijk besluit *neemt* de vergadering in het huishoudelijk reglement *op*:

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

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

De vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de

eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het huishoudelijk reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende eigenaars en *op* het nemen van besluiten zijn de regels van het reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit *lid* onder b door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering. Het in de eerste zin van dit *lid* onder b bedoelde besluit van de vergadering kan te allen tijde door de vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats *als één* van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

56.2 De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die *op grond van* artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 61.2.

Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen en die meer dan vijf procent (5 %) de op de begroting opgenomen bedragen overschrijden, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

56.3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk *en* 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 *op grond van* de akte voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw.

56.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

56.5 Besluiten van de vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van een uitgave ten laste van het reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik zoals bedoeld in artikel 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur zoals bedoeld in artikel 27.2 onder b;
- e. ontzegging van een privé-gedeelte zoals bedoeld in artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden zoals bedoeld in artikel 47.4 van het reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag zoals bedoeld in dit artikel 56.5 onder i;

- h. het vaststellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement;
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin *ook niet* is voorzien in het meerjarenonderhoudsplan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van *het vorige lid* bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, *die wordt gehouden* niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt *meegedeeld* dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Als door de vergadering overeenkomstig het in de *leden 5 en 6 van dit artikel* bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave zoals bedoeld in *lid 5* kan pas worden uitgevoerd wanneer de vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Indien het in *lid 5* onder j van dit artikel bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de eigenaars komen *in de verhouding van de breukdelen* waarvoor zij tot de gemeenschap gerechtigd zijn.

III. het bestuur

artikel 57. het bestuur, vertegenwoordiging vereniging

57.1 Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.

Het bestuur is bevoegd de vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, secretaris en een penningmeester.

Tot eerste bestuurder van de vereniging worden benoemd: de splitsingspartij (tot aan de eerste vergadering).

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

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

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

57.4 Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement. Voor zover het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt dan wel de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering en beheert het bestuur de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 47. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

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

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd. *Daarbij geldt* dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de vergadering vast te stellen ander bedrag te

boven gaan de machtiging nodig heeft van de voorzitter.

57.7 Het bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst, *met inachtneming van het bepaalde hieromtrent in de Overgangsbepalingen*.

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

- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
- c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit *lid* onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e. het bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, *onder de voorwaarde dat* alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

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

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

artikel 58. informatieverstrekking

58.1 Het bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere eigenaar (waaronder in dit artikel begrepen een ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en/of de grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars en gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het bestuur en van de beheerder. Het bestuur geeft de eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de boeken, registers en bescheiden *die door hem zijn ingezien*.

58.2 Tot de in *lid 1 van dit* artikel vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

- a. de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;

- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de vereniging en op het beheer van de gemeenschap;
- d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het gebouw;
- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
- f. door de vereniging met derden of met een eigenaar aangegane overeenkomsten;
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de eigenaars, gebruikers en stemgerechtigden; en
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het bestuur voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit artikel vermelde gegevens aan de eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de vereniging samengestelde, uitsluitend door de eigenaars te raadplegen, website.

artikel 59. register van eigenaars en gebruikers

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

59.2 In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en *onmiddellijk* ter beschikking gesteld.

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in artikel 37.1 wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

59.4 Het bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die de levering van een appartementsrecht *verzorgt*, zo spoedig mogelijk de hiervoor in artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

artikel 60. boekhoud- en bewaarplicht

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

60.2 Het bestuur is verplicht de in *lid 1 van dit* artikel bedoelde boeken, bescheiden

en andere gegevensdragers als bedoeld in artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in *lid 1 van dit* artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers zoals nader omschreven in artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de vereniging, de eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

60.3 Alle andere dan de in *lid 2 van dit* artikel bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

artikel 61. administratie en beheer

61.1.a. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder *moet* worden verstaan het ontvangen en (*laten*) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder onder de voorwaarden als door haar met die beheerder worden overeengekomen.

61.1.b. *De splitsingspartij/eerste bestuurder zal vorenbedoelde overeenkomst sluiten met de besloten vennootschap VvE Beheer Amsterdam B.V., gevestigd te Amsterdam, feitelijk gevestigd te 1066 EP Amsterdam John M. Keynesplein 10, kamer van koophandel nummer 34155956, voor de periode van het eerste volledige kalenderjaar ingaande drie (3) maanden voor eerste oplevering van gemeenschappelijke delen/zaken. De vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de eigenaars. Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering worden verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.*

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.
Als de raad van commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter of van lid van een commissie van de vereniging.
- 62.5 De raad van commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad van commissarissen, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad van commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 Het bestuur *geeft* aan de raad van commissarissen alle door *de raad* gewenste inlichtingen en verleent *de raad* 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 volstreekte 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 *lid* onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
 - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, *onder de*

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

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

N. Huishoudelijk reglement

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

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

64.3 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het

reglement zijn niet van toepassing.

64.4 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 56.5.

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

64.5 Het *in lid 4 van dit* artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.

64.6 Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers *van het kadaster*.

O. Wijziging van de akte

artikel 65. wijziging van de akte

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

65.2 In afwijking van het in *lid 1 van dit* artikel bepaalde kan een wijziging van de akte ook geschieden met medewerking van het bestuur, *onder de voorwaarde dat dit plaatsvindt op grond van* een besluit van de vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in *lid 2 van dit* artikel bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte *wordt* voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping *moet* worden gevoegd.

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

65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging *wordt* behandeld hebben gedaan, *moeten* ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de eigenaars ter inzage leggen tot na *afloop* van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

65.6 Het bepaalde in de leden 4 en 5 van dit artikel is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

65.7 Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.

65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie

maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.

65.9 Voor een wijziging van de akte *is* de toestemming *nodig* van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), *en, als* een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.

65.10 Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opge maakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers *van het kadaster*. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de vergadering als bedoeld in *lid 2 van dit* artikel, wordt de notariële akte waarbij het bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

artikel 66. opheffing splitsing en ontbinding vereniging

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers *van het kadaster*, met inachtneming van het bepaalde *in artikel* 5:143, lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

artikel 67. geschillenbeslechting

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

R. Indexering

artikel 68. indexering

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

S. Slotbepalingen

artikel 69. slotbepaling

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

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN TEN LASTE VAN HET MOEDERPERCEEL

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de hiervoor voormelde titel van aankomst, waarin de splitsingspartij de hiervoor vermelde moeder percelen in eigendom verkreeg, waarin woordelijk staat vermeld (in deze akte overgenomen slechts datgene dat effect sorteert met betrekking tot de moederpercelen):

*

NIEUW TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE

LEIDINGEN A-3 TOT EN MET A-49

Inleiding

1. Ten behoeve van elk appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruiksrecht van een woonappartement, zullen leidingen met bijbehorende voorzieningen worden aangelegd in een zone van één (1) meter onder het plafond van de openbare bibliotheek met het indexnummer A-1. Deze zone moet bereikbaar moeten blijven voor inspectie, reparatie en onderhoud van deze leidingen en bijbehorende voorzieningen.
2. Nu het de bedoeling is dat alle wooneenheden het recht hebben op het hebben van deze leidingen en eventueel bijbehorende voorzieningen wordt het recht tot het hebben en houden van leidingen en eventueel bijbehorende voorzieningen vastgelegd in de vorm van een erfdienstbaarheid.

Vestiging erfdienstbaarheid van leidingen

ONDER DE OPSCHORTENDE VOORWAARDE dat één van de onderhavige appartementsrechten door de splitsingspartij is geleverd aan een derde, wordt gevestigd ten behoeve van elk van de appartementsrechten omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een wooneenheid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie F nummers *-A-3 tot en met A-49, hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook te noemen: "heersend erf", en ten laste van het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de openbare bibliotheek, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie F nummer * A-1, hierna te noemen: "dienend erf", de erfdienstbaarheid inhoudende het recht voor het heersend erf tot het hebben en houden van leidingen, eventueel bijbehorende voorzieningen zich bevindend in het dienend erf.

Voorwaarden erfdienstbaarheid

1. Het heersend erf is gerechtigd tot toegang tot het de zone waar de leidingen zich bevinden, alsmede gerechtigd tot toegang tot de andere gedeelten van de zich op het dienend erf bevindende leidingen, voor zover dat nodig is voor het inspecteren, repareren, vervangen en herstellen van de betreffende leidingen en bijbehorende voorzieningen. Het heersend erf dient deze werkzaamheden schriftelijk aan te kondigen op een termijn van twee weken aan de eigenaar van het dienend erf.

2. Al de kosten van onderhoud en vervanging van de leidingen en bijbehorende voorzieningen komen geheel ten laste van het heersend erf, ten behoeve waarvan de betreffende leidingen en bijbehorende voorzieningen dienen. Eventuele schade van welke aard dan ook, waaronder begrepen lekkage, welke worden veroorzaakt door het hebben van de leidingen en bijbehorende voorzieningen komen tevens geheel ten laste van het heersend erf ten behoeve waarvan de betreffende leidingen en bijbehorende voorzieningen dienen.

OVERGANGSBEPALINGEN

Als overgangsbepalingen gelden met betrekking tot het modelreglement:

1. Artikel 25 treedt in werking vanaf het moment van de feitelijke oplevering door de projectaannemer Huib Bakker Bouw B.V., gevestigd te Heemstede van een te realiseren appartementsrecht (juridisch gevormd door de onderhavige akte) ter uitvoering van de tussen de projectaannemer en de betreffende eigenaar van een te realiseren appartementsrecht gesloten aanneemovereenkomst. Dat betekent onder meer concreet dat gedurende de ontwikkeling van het gebouw en de te stichten opstallen, de eerste eigenaar van de appartementsrechten bevoegd is, zonder dat hiervoor toestemming nodig is van de vergadering, om voorzieningen in of aan de gevel/het dak en/of de kelder te realiseren ten behoeve van voorzieningen zoals vermeld in artikel 24.3.a). Dit is tevens opgenomen in artikel 26A van de onderhavige akte.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 49 lid 1 wordt de eerste vergadering gehouden vóór de oplevering van de algemene gedeelten en zaken. Tijd en plaats zullen worden vastgesteld door de splitsingspartij, doch niet eerder dan zes (6) maanden voor de te verwachten oplevering. De kosten terzake het hebben en houden van deze eerste vergadering (de huur van de zaal, de kosten voor de notulist en het eventueel inschakelen van een technisch voorzitter (te bepalen door de bestuurder) komen ten laste van de eerste stortingen die eigenaren zullen voldoen niet bij de levering van het appartementsrecht (vanwege de *eventuele* heffing van negatieve rente op de derdengeldenrekening van de notaris die de overdracht verzorgt), maar op een bankrekening ten name van de Vereniging van Eigenaars op aanwijzing van de administrateur.
3. Tot eerste voorzitter van de vergadering is benoemd: de voormelde vennootschap HBB Ontwikkeling B.V., gevestigd te Heemstede. De eerste bestuurder van de vereniging heeft het recht zonder toestemming van de vergadering, naar zijn goeddunken, een externe (technisch) voorzitter van de eerste vergadering aan te wijzen en deze externe voorzitter vergaderingen te laten voorzitten tot aan de benoeming van een nieuw bestuur als bedoeld in artikel 57 lid 1.
4. De eerste bestuurder van de vereniging heeft het recht zonder toestemming van de vergadering, naar zijn goeddunken, in aanvulling op artikel 61.1 een overeenkomst te sluiten als bedoeld in artikel 61.1, zonder dat dit besluit bekrachtiging behoeft van de vergadering.

5. In aanvulling op artikel 49 lid 1 en lid 2 van deze Overgangsbepalingen legt het bestuur in de eerste vergadering de jaarrekening ter goedkeuring aan de vergadering voor, waarbij het boekjaar/de boekjaren vanaf datum van deze akte tot aan de datum van de eerste vergadering als één periode wordt aangemerkt.
6. In afwijking van het bepaalde in artikel 57 lid 7 is het bestuur niet verplicht vergaderingen te houden zolang niet de eerste vergadering als bedoeld in het tweede lid van de onderhavige overgangsbepalingen heeft plaatsgevonden.
7. In aanvulling op artikel 57 wordt bepaald dat de splitsingspartij bevoegd is namens de vereniging:
 - a. indien zulks na de voltooiing van het in voormelde akte van gronduitgifte bedoelde bouwplan gezien de feitelijke situatie nodig mocht zijn, erfdiensbaarheden te vestigen ten laste van, respectievelijk aan te nemen ten behoeve van het in deze akte genoemde appartementencomplex;
 - b. indien zulks nodig mocht zijn mede te werken aan rectificatie van deze akte en van bedoelde akte(n) van vestiging erfdiensbaarheden, om de te dien aangaande benodigde stukken en akte op te maken en te tekenen.Deze bevoegdheid van de splitsingspartij eindigt twee (2) jaar na de oplevering van het laatste appartement in het project "De Nieuwe Kom te Nieuw Vennep, Marktgebouw".
8. Voor zolang de splitsingspartij nog gerechtigd is tot één of meer appartementsrechten waarvan ten tijde van algehele oplevering van het gebouw het privé-gedeelte nog niet in gebruik is genomen, zal, gedurende de periode dat het appartementsrecht nog niet in gebruik is genomen, de met betrekking tot die appartementsrechten de gesloten koopovereenkomst berekende en/of vastgestelde verplichting tot betaling van de eerste inleg (een bedrag groot tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per appartementsrecht) ten behoeve van het vormen van start kapitaal worden uitgesteld tot het moment dat de splitsingspartij de eigendom van een appartementsrecht in eigendom levert aan een derde.
9. Voor zolang de splitsingspartij nog gerechtigd is tot één of meer appartementsrechten waarvan ten tijde van algehele oplevering van het gebouw het privé-gedeelte nog niet in gebruik is genomen, zal, gedurende de periode dat de appartementsrechten nog niet in gebruik zijn genomen, de met betrekking tot die appartementsrechten conform het reglement berekende en/of vastgestelde verplichting tot betaling van de voorschot-bijdrage voor zover het betreft het gestelde in artikel 10 lid 1 worden uitgesteld tot het moment dat de splitsingspartij de eigendom van een appartementsrecht in eigendom levert aan een derde.
10. Zolang niet twee derde van het totaal aantal stemmen uitgebracht kunnen worden in een vergadering van eigenaars mede door andere eigenaren dan de splitsingspartij, zullen er, in afwijking van het bepaalde in artikel 56 lid 5, geen besluiten tot het aangaan van uitgaven en schulden door de vereniging genomen kunnen worden zonder dat ook de andere eigenaren hun stem mogen uitbrengen terzake het

nemen van het besluit. De eigenaren mogen alsdan hun stem voor het nemen van het besluit niet op onredelijke grond weigeren.

WOONPLAATS- EN RECHTSKEUZE

De appartementseigenaar kiest met betrekking tot voorgaande rechtshandelingen en de gevolgen daarvan woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

VOLMACHTVERKLARING

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

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

1. de splitsingstekening;
2. het afschrift verzoek vaststelling complexaanduiding met verklaring bewaarder;
3. uitwerking breukdelen.

SLOT

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

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