

Krans Notarissen	CONCEPT
Van Eedenstraat 20 2012 EM Haarlem telefoon: 023-5319398	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst verzoeken wij u tijdig voor het passeren van de akte contact met de behandelaar op te nemen

## AKTE HOUDENDE ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

### PROJECT BAD ZANDVOORT VILLA ESLENADA

#### AKTE III

(Zaaknummer: 2211384/2210940/XS/TB)

Repertoriumnummer:

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: **BZont B.V.**, gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te  
 2064 LZ Spaarndam, Cornelis Visserstraat 25, ingeschreven in het handelsregister -  
 van de Kamer van Koophandel onder nummer 76549380;-----

voormelde vennootschap **BZont B.V.** hierna te noemen: 'de appartementseigenaar'. ---

#### VOLMACHT

Van de volmacht van de appartementseigenaar blijkt uit \* een onderhandse akte van -  
 volmachtverlening die is gehecht aan een akte van levering de dato \*. -----  
 De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde als volgt: -----

#### DOEL

Het doel van deze akte is om het hierna omschreven hoofdappartementsrecht te -----  
 splitsen in onderappartementsrechten, waardoor in het hoofdappartementsrecht -----  
 afzonderlijke ruimten ontstaan die zijn bestemd tot gemeenschappelijk of tot -----  
 privégebruik en om rechten en verplichtingen van de ondereigenaars en de oprichting  
 van de vereniging van ondereigenaars vast te stellen. -----

#### ONTWIKKELING PROJECT BAD ZANDVOORT

1. De appartementseigenaar ontwikkelt het nieuwbouwproject "Bad Zandvoort", ---  
 bestaande uit een gecombineerde parkeerlaag met bergingen, techniekruimten en  
 groen op de begane grond, waarover gedeeltelijk een toegangsdek met -----  
 verblijfskwaliteit (groenvoorzieningen, bankjes) is aangebracht en waarop een ----  
 viertal statige villa's (te weten Villa Olympia, Villa Marina, Villa Esplenada en Villa -

Oranje) met appartementen zullen worden gerealiseerd. Totaal worden vijftig (50) woonappartementen met bijbehorende bergingen en een en zeventig (71) ----- parkeerplaatsen voorzien (hierna te noemen: 'Bad Zandvoort' en/ of 'het Project').

2. Alle appartementenvilla's zijn via de parkeerlaag bereikbaar. De hoofdentree van - de koopappartementen is op het toegangsdek gesitueerd. De hoofdentree van ---- Villa Olympia is toegankelijk vanuit de Westerparkstraat te Zandvoort.-----
3. De te realiseren parkeerlaag en de te realiseren appartementenvilla's vormen ---- constructief met sommige bouwkundige aspecten één geheel, zoals ----- gemeenschappelijke funderingen, zodat het gewenst is de betreffende ----- bouwwerken te betrekken in een akte van splitsing in appartementsrechten, zodat voor wat betreft deze gemeenschappelijke zaken een goede deugdelijke juridische constructie tot stand kan worden gebracht.-----

#### **WKO installatie** -----

4. Alle appartementenvilla's worden geheel aardgasloos opgeleverd. Dat houdt in --- dat voor warmte, koude en warm tapwater binnen elk gebouw gebruik zal worden gemaakt van een Warmte Koude Opslag (WKO), als ook van PV panelen gelegen -- op het dak van Villa Marina (Blok II) en op het dak van Villa Esplenada (Blok III). ---- Deze energiecentrale zal zich bevinden in de te realiseren parkeerlaag (onder de -- appartementenvilla Esplenada) in een techniekruimte. -----
5. Om de opslag van warmte en koude goed in balans te kunnen houden wordt op --- het dak van Villa Esplenada een 'droge koeler' geïnstalleerd die via een in pandig -- leidingsysteem verbonden wordt met de centrale installatie. Dit apparaat ----- reguleert de thermische balans in de ondergrond waarmee aan de gestelde ----- vergunningseisen van de WKO kan worden voldaan.-----
6. De eigendom van het héle WKO systeem is juridisch vormgegeven door een ----- opstalrecht te vestigen ten behoeve van -uiteindelijk- de in de onderhavige akte -- op te richten Vereniging van Eigenaars respectievelijk een recht van onder opstal - ten behoeve van \* die de exploitant van het hele WKO systeem is. -----

#### **Architectonische uitstraling**-----

7. De vier (4) appartementenvilla's zijn ontwikkeld door drie (3) architectenbureaus - die zich hebben laten inspireren door de stijl van de negentiende -eeuwse allure -- die Zandvoort destijds had. Om die reden dienen karakteristieke uiterlijke ----- kenmerken van het bouwwerk in stand gehouden te worden. Deze zaken ----- betreffen onder meer: -----
  1. de overwegend gemetselde, symmetrisch opgezette gevels met veranda's; ----
  2. het sierlijk houtwerk en elegante boogvormen.-----
 In de onderhavige splitsing zal worden verwerkt dat de architectonische uitstraling van het Project qua materiaal en kleurstelling zo veel mogelijk in stand blijft.-----

#### **1. HET REGISTERGOED**-----

De appartementseigenaar is enige rechthebbende tot Blok III, Villa Esplenada zijnde:---

het appartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik --- van een appartementenvilla van vier (4) bouwlagen (begane grond en drie (3) ---- verdiepingen) bestemd voor zes (6) woonappartementen gelegen op de begane -- grond tot en met de tweede verdieping met bijbehorende bergingen gelegen in de parkeerlaag/kelder en twee (2) penthouses op de derde verdieping met ----- bijbehorende bergingen gelegen in de parkeerlaag/kelder, de centrale entree, de - trappenhuisen die toegang geven tot de woonappartementen, de lift met alle ---- toebehoren te Zandvoort aan de \*, huisnummers \* tot en met \* (\*on\*even ----- nummers), kadastraal bekend gemeente **Zandvoort, sectie C nummer \*-A-3**, ----- uitmakende het \* onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit percelen grond met zich daarop bevindende opstallen om en nabij de Watertorenplein en - Westerparkstraat te Zandvoort, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C, nummer 5327, groot twee ----- honderd vier en negentig vierkante meter (294 m<sup>2</sup>) en nummer \* ( voortgekomen uit het vervallen nummer 6933), circa groot \*, aan welk laatste nummer door het - een kadaster voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte is toegekend, welke ---- percelen grond zijn belast met: -----

1. het recht van opstal ten behoeve van \*; -----

hierna ook te noemen: 'het hoofdappartementsrecht'. -----

#### **Eigendomsverrijking**-----

Het hoofdappartementsrecht zal door de appartementseigenaar worden verkregen --- door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare ----- Registers (Register 4) van een afschrift van een akte van hoofdsplitsing op heden voor mij, notaris verleden, mede in verband met 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 alle voormelde akte van levering blijkt van kwijting, alsmede het ontbreken van ---- ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken. -----

#### **Vestiging recht(en) van (onder)opstal**-----

De hiervoor vermelde rechten van opstal, respectievelijk onderopstal zullen worden --- gevestigd bij akten, heden voor mij, notaris te verleden, waarvan afschriften zullen ---- worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare ----- Registers in register Hypotheken 4. -----

#### **Rechten en beperkingen**-----

1. Het hoofdappartementsrecht is niet belast met hypotheekrechten en beslagen. ----
2. Ten aanzien van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het ----- hoofdappartementsrecht wordt verwezen naar de hierna te omschrijven akte van hoofdsplitsing. -----

## **2. ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**-----

**Hoofsplitsing**

Het gebouw, waarvan het hoofdappartementsrecht deel uitmaakt, is gesplitst bij akte van splitsing op heden verleden voor mij, notaris. Een afschrift van de akte van splitsing zal worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster in register Onroerende Zaken Hypotheken 4.

**Geen verbod op ondersplitsing**

In de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten is geen verbod tot ondersplitsing opgenomen, zodat de appartementseigenaar van het hoofdappartementsrecht daartoe op grond van het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek bevoegd is.

**Aantal appartementsrechten in ondersplitsing**

De appartementseigenaar wenst over te gaan tot ondersplitsing in **acht (8)** appartementsrechten van het hoofdappartementsrecht, zoals bedoeld in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek.

**Splitsingsvergunning**

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

**Splitsingstekening**

1. In verband met de ondersplitsing is een splitsingstekening gemaakt. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en voorzien van de cijfers 22 tot en met 29.
2. De splitsingstekening is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de ondersplitsing van appartementsrechten te betrekken *hoofdappartementsrecht* vastgesteld.
3. De splitsingstekening is op \* door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in elektronische bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: \*. Op het verzoek tot vaststelling van een complexaanduiding is door de bewaarder een verklaring gesteld dat de complexaanduiding luidt: \*-A. Een afschrift hiervan is gehecht deze akte, net als de splitsingstekening.

**Wijze van ondersplitsing**

Het hoofdappartementsrecht wordt hierbij gesplitst in de volgende onderappartementsrechten:

1. het onderappartementsrecht inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woonappartement \*op de \*begane grond (dek)\*eerste\*tweede\*derde\* verdieping en alle toebehoren te Zandvoort, \* huisnummer \*, kadastraal bekend gemeente Zandvoort, sectie C, complexaanduiding \*, appartementsindex \*, uitmakende \* onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht; enz.\*

De appartementseigenaar is gerechtigd tot alle onderappartementsrechten. -----

### **3. Modelreglement**-----

Als reglement bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek geldt het -----  
 modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten vastgesteld door de -----  
 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op zes juni -----  
 tweeduizend achttien voor mr. H.M. Kolster, notaris in Rotterdam. Een afschrift van ---  
 die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op zeven juni -----  
 tweeduizend achttien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 73341 -----  
 nummer 90. 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 ondersplitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, -  
*inclusief* de tekening zoals bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het reglement *en* de -  
 eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;-----
  - b. akte van hoofdsplitsing: de akte van splitsing waarbij het hoofdappartementsrecht  
 is ontstaan, *inclusief* de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het -----  
 reglement hoofdsplitsing *en* de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;--
  - c. appartementsrecht: een bij de akte ontstaan appartementsrecht;-----
  - d. artikel: een artikel van het reglement;-----
  - e. beheerder: de door de vergadering benoemde (rechts-)persoon zoals bedoeld in --  
 artikel 61;-----
  - f. bestuur: het bestuur van de vereniging;-----
  - g. boekjaar: het boekjaar van de vereniging;-----
  - h. BW: het Burgerlijk Wetboek-----
  - i. commissie: een commissie, ingesteld op grond van artikel 63;-----
  - j. 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;-----
  - k. gebouw: het gebouw Villa Esplenada (*dat in aanbouw is*) met toebehoren waarop  
 het in de hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;-----
  - l. 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 zoals -----  
 bedoeld in artikel 5:120 BW;-----
  - m. gemeenschap: het in de splitsing betrokken hoofdappartementsrecht;-----
  - n. gemeenschappelijke gedeelten: de gedeelten zoals bedoeld in artikel 5:112, lid 1, -  
 onder c BW, bestaande uit:-----

- de gemeenschappelijke ruimten; -----
- de gedeelten van de grond waarop het hoofdappartementsrecht het -----  
uitsluitend recht van gebruik geeft, voor zover niet vallend onder zb; -----
- de onderdelen van het gebouw en de voorzieningen zoals vermeld in artikel --  
11; -----
- o. gemeenschappelijke ruimten: de in, op, naast en onder het gebouw en/of de op --  
en boven de grond aanwezige ruimten waarop het hoofdappartementsrecht het --  
uitsluitend recht van gebruik geeft en die *op grond van* de akte niet bestemd zijn -  
om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- p. gemeenschappelijke zaken: de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' zoals --  
bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder n; -----
- q. grond: de grond waarop het in de hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;
- r. hoofdappartementsrecht: het appartementsrecht dat bij de akte in -----  
onderappartementsrechten wordt gesplitst; -----
- s. hoofdsplitsing: de splitsing in appartementsrechten waarbij het -----  
hoofdappartementsrecht is ontstaan; -----
- t. hoofdvereniging: de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van -----  
hoofdsplitsing; -----
- u. huishoudelijk reglement: het huishoudelijk reglement zoals bedoeld in artikel 64; --
- v. huishoudelijk reglement hoofdsplitsing: het huishoudelijk reglement geldend voor  
de eigenaars van de appartementsrechten die zijn ontstaan bij de akte van -----  
hoofdsplitsing -----
- w. jaarrekening: de jaarrekening van de vereniging zoals bedoeld in artikel 16; -----
- x. jaarverslag: het jaarverslag van de vereniging zoals bedoeld in artikel 16; -----
- y. meerjarenonderhoudsplan: het in artikel 14.3 juncto artikel 14.4 bedoelde -----  
onderhoudsplan; -----
- z. ondereigenaar: de gerechtigde tot een appartementsrecht dat ontstaat ingevolge  
een ondersplitsing; -----
- za. ondersplitsing: de ondersplitsing van een appartementsrecht zoals bedoeld in -----  
artikel 5:106, lid 3 BW; -----
- zb. 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; -----
- zc. raad van commissarissen: de raad van commissarissen zoals bedoeld in artikel -----  
2:48 juncto artikel 5:135 BW; -----
- zd. reglement: het bij de akte vastgestelde reglement van ondersplitsing; -----
- ze. reglement hoofdsplitsing: het bij de akte van hoofdsplitsing vastgestelde -----  
reglement van splitsing, *inclusief* eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- zf. reservefonds: het in artikel 14 bedoelde reservefonds; -----
- zg. splitsing: de bij de akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; -----
- zh. vereniging: de bij de akte opgerichte vereniging van eigenaars; -----

- zi vergadering: de vergadering van eigenaars van de vereniging; -----  
 zj. vergadering van de hoofdvereniging: de vergadering van de eigenaars van de -----  
 vereniging; -----  
 zk. 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 zoals 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*.-----

De eigenaars en gebruikers *moeten ook* het reglement hoofdsplitsing, het -----  
 eventuele huishoudelijk reglement hoofdsplitsing en de eventuele krachtens de ---  
 hoofdsplitsing geldende regels zoals bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW *naleven*.-----

2.2 Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder *veroorzaken voor de* -----  
 eigenaars en gebruikers van de andere appartementsrechten die op grond van de  
 splitsing en ondersplitsing van het gebouw en de grond of van een beperkt recht --  
 daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van -----  
 geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige -----  
 erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs  
 is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere -----  
 vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het huishoudelijk reglement en/of  
 het huishoudelijk reglement hoofdsplitsing worden vastgelegd.-----

2.3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor ----  
 schade kan worden toegebracht aan:-----

- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge  
 de splitsing en ondersplitsing van het gebouw en de grond dan wel van een ---  
 beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; of -----
- hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden; of-----
- het gebouw, de grond, de vereniging, de hoofdvereniging dan wel een andere  
 vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van splitsing ---  
 respectievelijk ondersplitsing van een appartementsrecht dat is ontstaan bij --  
 de akte van hoofdsplitsing.-----

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 eigenaars en/of gebruikers van  
 de andere appartementsrechten die *op grond van* de splitsing en ondersplitsing van ---  
 het gebouw en de grond *of* van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen  
 ontstaan, 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 onmiddellijk dreigend gevaar -----  
 voor:-----

- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die op grond van -  
 de splitsing en ondersplitsing van het gebouw en de grond of van een beperkt ----  
 recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; en/of-----
- het gebouw en/of de grond.-----

Hij is *dan* verplicht de betreffende eigenaar of gebruiker *of* het bestuur of de -----  
 beheerder onmiddellijk te waarschuwen.-----

#### **artikel 6. burenenrecht** -----

Titel 4 Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige  
 erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de --  
 gebruikers. *Daarbij geldt* dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties *die* -----  
 bestaan *op het moment* van de splitsing – of, in geval van een splitsing van een nog te -  
 realiseren of *af te bouwen* gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het --  
 gebouw – door de eigenaars en gebruikers *moeten* worden geduld. -----

#### **artikel 7. publiekrecht** -----

Een *op grond van* het reglement, het reglement hoofdsplitsing, het eventuele -----  
 huishoudelijk reglement, het eventuele huishoudelijk reglement hoofdsplitsing of een  
 besluit van de vergadering dan wel de vergadering van de hoofdsplitsing 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 een dergelijk* reglement of -----  
 besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke ruimten en/of privé-gedeelten pas  
 worden *uitgeoefend*, 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 zoals bedoeld is verkregen. De rechten *uit* een dergelijke --  
 publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als ----  
 daardoor strijd ontstaat met het reglement, het reglement hoofdsplitsing, een -----  
 eventueel huishoudelijk reglement of een eventueel huishoudelijk reglement -----



hoofdsplitsing, tenzij de vergadering respectievelijk de vergadering van de -----  
 hoofdvereniging voor de uitoefening van die rechten *op grond van* het reglement -----  
 respectievelijk het reglement hoofdsplitsing toestemming heeft verleend. -----

## **B. Aandelen die door de splitsing ontstaan**-----

### **artikel 8. aandelen in de gemeenschap**-----

*De aandelen waartoe de eigenaars in de gemeenschap zijn gerechtigd, staan hiervoor -  
 onder 'ondersplitsing in appartementsrechten'.*-----

*Deze gerechtigdheid berust op (een globale inschatting) van de bruto vloer oppervlakte  
 per appartementsrecht, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehechte bijlage.*-----

*De bebouwde buitenruimten van de privé gedeelten zijn daarbij voor vijftig procent (50  
 %) meegerekend. De tuinen van de privé gedeelten zijn daarbij voor vijf en twintig -----  
 procent (25 %) meegerekend.*-----

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

### **artikel 9. baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen**-----

9.1 De eigenaars delen voor de in artikel 8 bedoelde breukdelen mee in de baten die -  
 aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.-----

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 ontlenuen.-----

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 zoals 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 ----  
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 hoofdsplitsing is ---  
betrokken: het volgens het reglement hoofdsplitsing door de eigenaar van het  
hoofdappartementsrecht verschuldigde aandeel in de canon of retributie die -  
na de datum van splitsing opeisbaar wordt. *In dit geval is geen erfpacht doch -*  
*wel een opstalrecht in de splitsing betrokken;*-----
- k. de kosten van het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan; -----

- l. de vanwege het reglement hoofdsplitsing door de eigenaars verschuldigde ----  
bijdragen;-----
- m. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke --  
eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die -----  
voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van de ---  
hoofdsplitsing.-----
- 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:-----***
- De kosten en schulden met betrekking tot de gemeenschappelijke zaken -----  
omschreven in artikel 10.2 letter c. komen voor rekening van de eigenaar van het -  
appartementenrecht met indexnummer A-22 tot en met indexnummer A-29 en wel -  
naar rato, derhalve ieder voor het een/achtste (1/8<sup>e</sup>) gedeelte. -----*
- 10.4 *Schulden en kosten voor gemeenschappelijke gedeelten en/of -----  
gemeenschappelijke zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling zoals -  
bedoeld in artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, -----  
komen volledig voor rekening van de eigenaars van de appartementenrechten 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 hoofdsplitsing 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 zoals 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 een 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 en voor zover deze kosten niet op grond van de akte -  
van hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de -----  
hoofdsplitsing, 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 dakbedekking, de *eventuele* dakkapellen, de -----  
schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rook en ventilatiekanalen, 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 (voor zover het geen hek en traliewerk is voor de -----  
afscheiding van de tot een privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen,  
de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de ---  
algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten --  
voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de hydrofoorinstallaties en de  
vuilcontainers; -----
- 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, *tweede aandachtsstreepje* onder c, en de ventilatieroosters, -----  
suskasten en deurdrangers; -----
- e. de *eventueel* energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de -----  
gezamenlijke eigenaars; -----
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige -  
werken, zoals: -----  
- de lift(en); -----

- de hydrofoor/-foren;-----
  - de luchtbehandeling en de ventilatie; -----
  - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van -----  
brandbestrijding;-----
  - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;-----
  - de algemene beveiliging;-----
  - de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten,-----
  - de droge blusleidingen;-----
  - de brand- en/of doormeldinstallatie; -----
  - de gevelonderhoudsinstallatie;-----
  - de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst); -----
  - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen; -----
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,-----  
voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van artikel 12 voor  
*rekening* komen van een individuele eigenaar;-----
  - g. de leidingen en buizen voor:-----
    - de afvoer van hemelwater en afvalwater;-----
    - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en -----  
videosignalen, -----
 met uitzondering van de leidingen en buizen zoals bedoeld in artikel 12, -----  
*tweede aandachtsstreepje* onder f en g;-----
  - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien --  
van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsstelsel en -----  
naambordhouders), ook voor zover deze zich in de privé-gedeelten bevinden,  
met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken en de -  
brievenbussen;-----
  - i. de overige collectieve voorzieningen. -----
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen zoals 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 zoals 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 (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige  
 glas *en* van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, -----  
 waaronder begrepen het inpandige 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. 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 de onderdelen van het gebouw en de op, in en onder de grond aanwezige werken, waarvan - de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van -- de eigenaars. . 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 de onderdelen van het gebouw en van de op, in en onder de grond aanwezige ---- werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de eigenaars, een en ander met uitzondering van de privé-gedeelten. -- Het meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe: -----
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien ----- boekjaren volgend op het boekjaar waarin het meerjarenonderhoudsplan is -- vastgesteld; en -----
  - de berekening van de kosten die daaraan verbonden zijn en die gelijkmatig zijn toegerekend aan de bepaalde boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald ---- boekjaar voorziene kosten uit het reservefonds voldaan kunnen worden. -----
- 14.4 Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen volgens het -- bepaalde in artikel 14.2 onder a, is het bestuur verplicht om een ----- meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te laten opstellen. Het bestuur --- legt het meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voor aan de vergadering. -----
- 14.5 Indien het gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is artikel - 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de vergadering anders besluit. In dit - geval is het gebouw geheel bestemd voor bewoning, zoals bepaald in hoofdstuk 2 - ('Splitsing in appartementsrechten') van deze akte. -----
- 14.6 Het reservefonds moet worden besteed met inachtneming van het ----- meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een - daartoe strekkend besluit van de vergadering. Op dit besluit zijn de artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing. -----

**D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen****artikel 15. jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen**

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering zoals 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 zoals 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 reservfonds 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 *zoals* 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 *daarom* omtrent de getrouwheid van de stukken aan de  
vergadering geen verklaring overgelegd afkomstig van een accountant *zoals* -----  
bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie *zoals* 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 zoals 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 zoals 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 zoals bedoeld in artikel 16.4 heeft voldaan, --- wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge ----- verhouding zoals 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 zoals 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**-----

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

**E. Verzekeringen**-----

**artikel 19. verzekeringen**-----

19.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het reglement hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonedig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (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. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient - deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar als waarbij de het bestuur van de hoofdvereniging de verzekering is aangegaan.-----

- 19.2 De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag *moet* wat de opstalverzekering betreft *overeenstemmen* met de herbouwkosten -- van het gedeelte van het gebouw waarop het hoofdappartementsrecht het ----- uitsluitend recht van gebruik geeft. 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 zoals 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 gedeelte van het gebouw waarop het hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, ----- plaatsen op een 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 vijftienveertig 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 in overleg met de vergadering van de hoofdsplitsing -  
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 zoals bedoeld in artikel 5:119 BW is het  
bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar  
is verplicht het bestuur *onmiddellijk schriftelijk of per e-mail te informeren over ---  
een verandering in het privé-gedeelte*. Leidt de verandering tot een wijziging van --  
de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende  
eigenaar. -----
- 19.9 Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie,  
dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. -----

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

***artikel 20. Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken -***

- 20.1 De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en ----  
herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. ---
- 20.2 Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van  
de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden  
geregeld. -----

***artikel 21. gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken -----***

- 21.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke -  
gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. -----  
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te -----  
nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en -----  
gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé-gedeelte bevinden. -  
Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere -----  
eigenaars en gebruikers. -----

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

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

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

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

21.4 In geval van ingebruikgeving zoals 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 --- aanneemelijk 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 ontlenen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te --- leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan;-----
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de akte zouden --- leiden;-----
- de feitelijke situatie van het gebouw en/of de grond, waarbij kennisneming ---

- van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de -  
vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de akte  
die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken  
van het gebouw en/of de grond; en-----
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen. -----
- 22.2 Indien de tekst van de akte in combinatie met de tot de akte behorende -----  
splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot -  
een privé-gedeelte of een gemeenschappelijke ruimte behoort, kan er niet op ----  
voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de akte hetzij de tot de ----  
akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot splitsing of  
wijziging van de splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de akte  
*moet worden vastgesteld* op de in artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede ----  
rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende -----  
gedeelten zijn omschreven in de tekst van de akte en zijn weergegeven op de tot -  
de akte behorende splitsingstekening. -----
- 22.3 De *kopjes* zijn in het reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet -  
van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen. -----
- artikel 23. gebruik gemeenschappelijke ruimten**-----
- 23.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, ---  
het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het plaatsen van -----  
voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.-----
- 23.2 De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen -  
van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van -----  
decoraties en dergelijke.-----
- 23.3 De vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die  
afwijken van het bepaalde in de artikelen 23.1 en 23.2. -----
- 23.4 Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in  
het privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is  
bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte. -----  
De locatie waar de eigenaar of gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te ----  
stallen, *is afhankelijk van de toestemming van de vergadering*. Vanwege de Wet --  
gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte (of een daarvoor -  
in de plaats gekomen regeling) 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 indicatie- adviseur (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 *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 gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan. -----
- 23.8 De eigenaars en gebruikers hebben zonder toestemming van het bestuur geen toegang tot de gemeenschappelijke ruimten waarin zich de centrale (nuts-) -----

voorzieningen bevinden. -----

**artikel 24. verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten** -----

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

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

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

24.3a. 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 is de eigenaars en gebruikers van de indexnummers A-6 tot en met A-21 --  
 niet toegestaan schuttingen/hekwerken en andersoortige erfafscheidingen ---  
 aan te brengen aan de terrassen die direct grenzen aan het -----  
 gemeenschappelijke dek, anders dan het plaatsen van plantenbakken. Dit in --  
 verband met het behoud van het architectonisch uiterlijk en uitstraling van het  
 gemeenschappelijke dek zoals deze is bedoeld bij de realisering van het -----  
 Project.* -----

24.4 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen -  
 veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook als deze zich  
 in privé-gedeelten bevinden. -----

24.5 Het in dit *artikel* bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van -----  
 oplaadpunten zoals bedoeld in artikel 28.3. -----

**artikel 25. veranderingen in constructie gebouw** -----

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



25.2 In afwijking van het in artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), of (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, *onder de voorwaarde* dat deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. - Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé-gedeelten. *In dat geval* is de eigenaar *verplicht* de begrenzing van de desbetreffende privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé-gedeelten. Over het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, *moet* het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail worden geïnformeerd.

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

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

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

**artikel 26. toestemming, zoals bedoeld in de artikelen 23, 24 en 25**  
Toestemmingen en ontheffingen zoals bedoeld in de artikelen 24 en 25, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging. *Het bepaalde in artikel 56 lid 5 van toepassing op de besluitvorming als bedoeld in de artikelen 24 en 25.*

Aan het geven van toestemming of ontheffing, *zoals* 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 appartementseigenaar) --- 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**-----

27.1Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken volgens - de bestemming die daaraan in de akte is gegeven. Deze bestemming moet in ----- overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.-----  
Deze bestemming is voor de appartementsrechten met indexnummers A-6 tot en -- met A-21: **woning voor privédoeleinden**.-----

Een gebruik dat afwijkt van de *hiervoor* vermelde bestemming en niet in het ----- reglement of het reglement hoofdsplitsing 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. -----

*Tevens is verhuur van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan na -----*

*gebruiksklare oplevering van het privé-gedeelte voor een periode van vijf (5) -- jaar niet toegestaan in verband met de door de gemeente Zandvoort ----- opgelegde bepalingen van zelfbewoning. -----*

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

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot privé-gedeelten behorende bergingen en ----- garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, --- *tenzij* er toestemming is van de vergadering. -----
  - d. Een privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer ----- motorrijtuigen *moet* worden gebruikt voor de stalling van rijklare ----- motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, --- aanhangwagens en dergelijke, *en ook niet* voor het uitvoeren van reparatie- -- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen, *caravans*, ----- *aanhangwagens en dergelijke* dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, *tenzij* er toestemming is van de vergadering. -----
- Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten privé----- gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of ---- meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de ----- eigenaar of gebruiker van het betreffende privé-gedeelte, diens huisgenoten - en eventuele bezoekers. -----

27.3 Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming zoals bedoeld in artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d *moet* worden genomen met de in ----- artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan pas worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging. Een dergelijk besluit kan bovendien slechts 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 56.5 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. -- Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé-gedeelten dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement hoofdsplitsing. --

**artikel 28. gebruik privé-gedeelten: overige bepalingen**-----

28.1.a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de privé-gedeelten, met uitzondering van de - badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), slechts is 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 omgevingsvergunning voor het gebouw. De ---- isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in ---- gebouwen" of een daarvoor in de plaats getreden norm. -----

- b. De door eigenaar aan te brengen vloerafwerking moet als "zwevende" vloer -- (dus geheel vrij van de onderliggende (constructie)vloer casu quo ----- wandconstructie) worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste. Indien de ----- (onder)appartementsrechten worden voorzien van een zwevende dekvloer --- met daaronder een akoestische isolatie, alsdan 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. -----

- c. 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 artikel 28.1 -----  
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  
artikel 28.1 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 zoals 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 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 *de oplevering van het te realiseren gebouw* 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 *en* 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 afwerkklagen 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 zoals bedoeld in artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren -- en raamkozijnen inclusief ramen zoals bedoeld in artikel 12, *tweede* ----- *aandachtsstreepje* 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. -----

30.4a. 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*. -----

b. *Het bepaalde in letter a. geldt onder meer voor de vluchtweg vanuit de* ----- *parkeerlaag naar de openbare weg via de aan te brengen vluchtwegen zich --- bevindende in de bergruimten behorende tot het hoofdappartementsrecht en de andere de bergruimten behorende tot hoofdappartementsrechten in de* ---- *voormelde akte van hoofdsplitsing met de indexnummers A-2 en A-4.* -----

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 of van artikel 19 van de hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.-----

**artikel 31. collectieve voorzieningen** -----

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

31.2Het 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 *zoals* in de keuken, badkamer en toilet;
- b. het is iedere eigenaar en gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, *op voorwaarde dat* deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel; -----
- c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle privé-gedeelten mag --- slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het ----- bestuur opdracht hebben gekregen.-----

**artikel 32. risico** -----

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

32.2Het in artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een ---- gebeurtenis die buiten het betrokken privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat ---- geval komt de schade aan het privé-gedeelte voor rekening en risico van de ----- eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade -- aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een privé-gedeelte geldt het bepaalde - in artikel 30.7.-----

32.3Schade aan de *gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken in - de privé-gedeelten* is voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, ----- onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----

**artikel 33. tot de privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten**-----

33.1Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé----- gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) privé-gedeelte --- voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het eventuele ----- huishoudelijk reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, ----- herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen en berguimten. 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-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen -----  
 uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware -----  
 plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die ---  
 het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons ----  
 overtreffen, *dit* ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, -----  
 plafonds en daken.-----  
 Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden -----  
 aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing -----  
 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 in de  
 tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben -  
 waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van  
 licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden -----  
 belemmerd. *Ook is het niet toegestaan* zonder deze toestemming auto's, caravans,  
 bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel  
 op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen. ----
- 33.4 Het is *ook niet toegestaan* zonder toestemming van de vergadering tegen de -----  
 muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden -  
 het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw. -----
- 33.5 Het is niet *toegestaan* om zonder toestemming van de vergadering in een tuin, op  
 een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend -  
 tot het privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. ---  
 Tenzij het huishoudelijk reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op gas of -  
 elektriciteit niet onder dit verbod (*barbecueën op houtskool valt dus wél onder het*  
*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 bedoelde 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** -----  
 Toestemmingen en ontheffingen zoals bedoeld in de artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en  
 d, 28, 29 en 33, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring  
 van de hoofdvereniging.-----  
 Aan het verlenen van een toestemming zoals bedoeld in de artikelen 27.1, 27.2 onder -  
 b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen -----  
 kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.-----  
 De in de artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen ---  
 mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden -----



ingetrokken *en ook* kunnen aan het verlenen daarvan *geen* onredelijke voorwaarden -- worden verbonden. -----

**artikel 35. nadere regeling in het huishoudelijk reglement**-----

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

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

**artikel 36. Gebruik privégedeelte door eigenaar/gebruiker**-----

36.1Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn --- privé-gedeelte. -----

36.2Een 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.* -----

36.3Het gebruik van een privé-gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement hoofdsplitsing. -----

36.4*Het in dit artikel bepaalde geschiedt met inachtneming van de door de gemeente - Zandvoort opgelegde zelfbewoningsverplichting zoals omschreven in artikel 27 lid - 1 letter b.* -----

**I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker -- artikel 37. ingebruikgeving privé-gedeelte**-----

*Het in onderhavig hoofdstuk bepaalde geschiedt met inachtneming van de door de ---- gemeente Zandvoort opgelegde zelfbewoningsverplichting zoals omschreven in artikel 27 lid 1 letter b.* -----

37.1Een 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 zoals bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een ---- gebruiker betrekking hebben, naleeft* en deze drie exemplaren van de verklaring -- door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. -----

Een eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan --- indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de gebruiker is opgenomen in -- de overeenkomst waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik --- van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken aan de ----- gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het bestuur ter hand is gesteld - en deze drie kopieën of uittreksels door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het bestuur met een eigenaar als *hiervoor bedoeld* ook andere afspraken maken *om ervoor te zorgen* dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het reglement en -

- het eventuele huishoudelijk reglement, en aan eventuele regels zoals 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 ---- zoals bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker ----- betrekking hebben. -----
- 37.3 De in artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op - besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen 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 zoals 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 Waar in dit artikel wordt gesproken over het reglement, het huishoudelijk ----- reglement en de regels zoals bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, worden daaronder mede begrepen het reglement hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement ----- hoofdsplitsing en de regels zoals bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW van de ----- hoofdsplitsing. -----
- 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 zoals 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 *zoals* 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 *zoals* 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. De besluiten worden -  
tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging. -----
- 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 zoals 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 zoals bedoeld in het artikel 41.1 of *als hij de*  
*financiële verplichtingen uit de door hem gestelde borgtocht niet nakomt.* -----
- 41.8 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 41.8 van het -----  
reglement hoofdsplitsing. -----
- 41.9 Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging  
verricht zoals 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. -----
- 41.10 Het in dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn  
rechten ontleent aan een andere gebruiker. -----
- 41.11 Overall waar in dit artikel wordt gesproken over het reglement, het huishoudelijk

reglement of een besluit van de vergadering, wordt daaronder mede begrepen het reglement hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement hoofdsplitsing ----- respectievelijk een besluit van de vergadering van de hoofdvereniging. -----

**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 zoals bedoeld in de ---- artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen zoals bedoeld in artikel --- 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of *nog worden*. *Daarbij geldt 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 zoals 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, dat zorgt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. -----

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, dat zorgt -  
voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. 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 zoals ----  
bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen, *met inachtneming van de* -----  
*verbodsbepalingen in de onderhavige akte.* -----

44.2 De eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal zoals 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 zoals 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 zoals bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan *onmiddellijk* schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur, dat zorgt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. 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 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet het bepaalde in artikel 45.5 van het reglement hoofdsplitsing.-----
- 45.6 Overal waar in dit artikel wordt gesproken over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen -

het reglement hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement hoofdsplitsing -----  
 respectievelijk een besluit van de vergadering van de hoofdvereniging. -----

**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 Villa Esplanada te Zandvoort**. De ---  
 vereniging is gevestigd in Zandvoort. -----

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

46.3 De vereniging heeft ten doel het beheer van het privé-gedeelte waarop het -----  
 hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering  
 van de privé-gedeelten, en het behartigen van de 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. -----

46.7 De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire ---  
 organen van de hoofdsplitsing. -----

**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 zoals 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 boekjaar van de hoofdvereniging*. -----  
*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 *met inachtneming van het bepaalde hieromtrent in*  
*de Overgangsbepalingen*. 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. ---- Het bestuur is verplicht de vergadering bijeen te roepen indien de vergadering van de hoofdsplitsing bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de ----- vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de vergadering van de ----- hoofdsplitsing bijeenkomt. -----
- 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. -----
- 49.4 De vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de voorzitter. ----- Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde --- tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. -----
- 49.5 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid ----- voorzien de ter vergadering aanwezige eigenaars zelf in hun leiding. -----
- 49.6 Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van ---- voorzitter van het bestuur en voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval - worden alle bepalingen in het reglement of een eventueel huishoudelijk ----- reglement die een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven --- voor niet geschreven gehouden. -----

**artikel 50. de vergadering: procedurevoorschriften** -----

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een -- en ander bij voorkeur in de nabijheid van de grond. -----
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats ---- met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van --- vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval --- van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, --- wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met *artikel 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. -----

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

Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in artikel 49.2 tweede zin, dan  
vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de -----  
vergadering van de hoofdvereniging.-----

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 twee -----  
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 \**. -----  
*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 vereenvoudigen, *maar alleen met* handhaving van de onderlinge ----  
stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.-----

51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in ----  
artikel 49.2 tweede zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt -----  
gebracht in de vergadering van de hoofdvereniging ook in stemming gebracht in --  
de vergadering. De daarbij bijkomende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde  
vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden -----  
toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de -----  
hoofdvereniging, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee derden van  
de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.-----

51.4 De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement -----  
 hoofdsplitsing of het huishoudelijk reglement hoofdsplitsing en de daarop -----  
 gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdvereniging. -----

**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 gereede van hen bevoegd de kantonrechter te -----  
 verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. -----

**artikel 53. bevoegdheden ter vergadering** -----

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

Een bestuurder kan 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 het privé-gedeelte waarop het ----  
hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met -----  
uitzondering van de privé-gedeelten, voor zover de beslissing hierover op ----  
grond van artikel 56.2 niet aan het bestuur toekomt. -----

b. De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende het privé-gedeelte ---  
waarop het hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, -  
met uitzondering van de privé-gedeelten, en 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 zoals 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. *De  
vergadering beslist ook over de kleur, de soort en de regels voor screens, -----  
buitenzon- en windwering en/of rolluiken. -----*
- Het bepaalde in dit artikel 56.3 geldt niet indien en voor zover de vergadering van  
de hoofdvereniging over de kleur van het verfwerk of *over de kleur, de soort en de  
regels voor screens, buitenzon- en windwering en/of rolluiken* beslist.-----
- 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;-----
- k. *de kleur van het buitenverfwerk als bedoeld in artikel 56 lid 3,*----- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee ----- derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden -- van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid - wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. - Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding ----- worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin -- minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. -----
- 56.6 In het in de laatste zin van artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede ----- vergadering uitgeschreven, *die wordt gehouden* niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering.-----
- In de oproeping tot deze vergadering wordt *meegedeeld* dat de komende ----- vergadering een tweede vergadering is zoals 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 artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra ---- (voorschot-)bijdrage bepaald, die de eigenaars in verband met deze uitgave ----- verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave zoals bedoeld in artikel

56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de vereniging over de daarvoor -----  
benodigde gelden beschikt.-----

56.8 Indien het in artikel 56.5 onder j 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* -----  
*appartementseigenaar.*-----

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. -----

Deze regeling heeft externe werking en geldt dus ook tegenover (rechts)personen  
die rechtshandelingen aangaan met de vereniging.-----

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 artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van  
alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of  
op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -----  
e. het bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, *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. -----

57.11 Het bestuur brengt namens de eigenaars stem uit in de vergadering van de -----  
hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 51.3. Het bestuur -  
is bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens -  
het bestuur uit te oefenen. -----

57.12 Het bestuur is verplicht om de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al ---  
hetgeen de hoofdvereniging aangaat.-----

**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 privé-----  
gedeelte waarop het hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik --  
geeft, met uitzondering van de privé-gedeelten, 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 artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking -----  
hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval: -----

- a. de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de vereniging ----  
zoals 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 -----  
behoefte 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 zoals bedoeld in artikel 42.6 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst zoals 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 artikel 60.1 van dit artikel bedoelde boeken, ----- bescheiden en andere gegevensdragers zoals bedoeld in artikel 58.2 onder a ----- gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop - de jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is - vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in artikel 60.1 bedoelde boeken, ----- bescheiden en andere gegevensdragers 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 artikel 60.2 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 appartementseigenaar/eerste bestuurder zal vorenbedoelde overeenkomst sluiten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid JVL ---- Administraties B.V., gevestigd te Haarlem, feitelijk gevestigd te 2012 KM -----*

*Haarlem, van Merlenstraat 1, ingeschreven in het handelsregister van de -----  
Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 34111363 voor een -----  
periode van een (1) jaar ingaande op de datum van de eerste vergadering als -  
bedoeld in lid 2 van de Overgangsbepalingen. 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. -----*

61.2De 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. -----

61.3Indien de hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit artikel bedoeld heeft -  
aangewezen, wijst de vergadering bij voorkeur dezelfde partij als beheerder aan. --

#### **IV. raad van commissarissen en commissies -----**

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

62.1De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval  
het volgende geldt. -----

62.2De 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. -----*

62.3De 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. -----

62.4Een 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. -----

62.5De 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. --*

62.6Het 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 -----  
 volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de -----  
 meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een -----  
 schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede  
 zin van artikel 54.1 is van toepassing; -----
- d. in afwijking van het in dit 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 zoals bedoeld in artikel 27.2 onder b en de  
 eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan; -----
  - i. de hoogte van de boetes zoals bedoeld in artikel 45.2; -----
  - j. besluiten zoals bedoeld in artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan; -----
  - k. een kostenverdeling zoals 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 zoals bedoeld in artikel 5:128 BW, moeten in het huishoudelijk -----  
 reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. In het huishoudelijk ----  
 reglement dienen voorts de bepalingen van het huishoudelijk reglement -----  
 hoofdsplitsing te worden opgenomen. -----
- 64.3 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, het -----  
 reglement, het reglement hoofdsplitsing of het huishoudelijk reglement -----  
 hoofdsplitsing *zijn niet geldig*. -----
- 64.4 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld,  
 gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid zoals -----  
 bedoeld in artikel 56.5. -----  
 Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden -----  
 genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is --  
 van overeenkomstige toepassing. -----
- 64.5 Het in artikel 64.4 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 opgemaakte  
notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers *van*  
*het kadaster*. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de vergadering --  
zoals 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. -----
- 65.11 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de akte van -----  
hoofdsplitsing. -----

**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. Ondersplitsing-----****artikel 68 ondersplitsing-----**

Ingeval van ondersplitsing zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing, vermeld in de  
artikelen 18, 27.5, 48, 49.3, 50.2, 51.2, 51.3, 51.4 en 56.6 van het modelreglement van  
splitsing dat is vastgelegd in een op negentien december tweeduizend zeventien voor -  
mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan op diezelfde dag een --  
afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 72212 nummer 160 van de -----  
daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, van overeenkomstige ---  
toepassing.-----

**S. Indexering-----****artikel 69 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.-----

**T. Afsluiting-----****artikel 70. slotbepaling-----**

70.1Al het vorenstaande geldt voor zover bij een wettelijke regeling niet anders is -----  
bepaald.-----

70.2Voor zover de akte in strijd is of komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert --  
het bepaalde in laatstbedoelde akte.-----

**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 Vink Bouw B.V., gevestigd te Nieuwkoop van een te realiseren onderappartementrecht (juridisch gevormd door de onderhavige akte) ter uitvoering van de tussen de projectaannemer en de betreffende eigenaar van een te realiseren onderappartementrecht gesloten aanneemovereenkomst. Dat betekent onder meer concreet dat gedurende de ontwikkeling van het gebouw en de te stichten opstallen, de eerste Eigenaar van de onderappartementrechten 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 appartementseigenaar, doch niet eerder dan drie 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 appartementrecht (vanwege de 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 BZOnt B.V., gevestigd te Haarlem. 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. 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.
5. 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.
6. In aanvulling op artikel 57 wordt bepaald dat de appartementseigenaar bevoegd is namens de vereniging:
  - a. indien zulks na de voltooiing van het in voormelde akte van gronduitgifte bedoelde bouwplan gezien de feitelijke situatie nodig mocht zijn, erfdienstbaarheden te vestigen ten laste van, respectievelijk aan te nemen ten behoeve van het in deze akte genoemde Project;

- b. indien zulks nodig mocht zijn mede te werken aan rectificatie van deze akte en -  
van bedoelde akte(n) van vestiging erfdienstbaarheden, om de te dien -----  
aangaande benodigde stukken en akte op te maken en te tekenen. -----  
Deze bevoegdheid van de appartementseigenaar eindigt twee (2) jaar na de -----  
oplevering van het laatste appartement in het Project. -----
7. Voor zolang de appartementseigenaar nog gerechtigd is tot één of meer -----  
appartementenrechten waarvan ten tijde van algehele oplevering van het gebouw het  
privé-gedeelte nog niet in gebruik is genomen, zal, gedurende de periode dat het ----  
appartementenrecht nog niet in gebruik is genomen, de met betrekking tot die -----  
appartementenrechten de gesloten koopovereenkomst berekende en/of vastgestelde  
verplichting tot betaling van de eerste inleg (een bedrag groot \* per -----  
woonappartement plus berging en een bedrag groot \* per stallingplaats) ten -----  
behoefte van het vormen van start kapitaal komen te vervallen. -----
8. Voor zolang de appartementseigenaar nog gerechtigd is tot één of meer -----  
appartementenrechten waarvan ten tijde van algehele oplevering van het gebouw het  
privé-gedeelte nog niet in gebruik is genomen, zal, gedurende de periode dat de ----  
appartementenrechten nog niet in gebruik zijn genomen, de met betrekking tot die ----  
appartementenrechten 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 komen te vervallen. -----
9. Zolang niet twee derde van het totaal aantal stemmen uitgebracht kunnen worden in  
een vergadering van eigenaars mede door andere eigenaren dan de -----  
appartementseigenaar, 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. -----

#### **VOLMAGTVERKLARING**-----

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 -----

CONCEPT