



Dossier: 102557/JKL

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**  
*(Zadelmakerstraat 64 te 1991 JE Velsbroek)*

Heden, acht oktober tweeduizend vierentwintig verscheen voor mij, mr. Louis Jeroen—  
Jan van der Kloes, notaris te Amsterdam: \_\_\_\_\_  
mevrouw Monique Bos, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren  
te Amsterdam op drieëntwintig maart negentienhonderd zevenenzestig \_\_\_\_\_  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met—  
beperkte aansprakelijkheid: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ hierna te noemen: de eigenaar en/of \_\_\_\_\_  
De comparante, handelend als gemeld, verklaarde als volgt: \_\_\_\_\_

Considerans

1. De eigenaar is gerechtigd tot: \_\_\_\_\_  
een perceel grond met de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte—  
voor productie en opslag en kantoor, plaatselijk bekend te **1991 JE Velsbroek,**—  
**Zadelmakerstraat 64**, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummer \_\_\_\_\_  
1602, ter grootte van drie are en vijfenzestig centiare, \_\_\_\_\_  
hierna te noemen: het eigendom en/of het terrein; \_\_\_\_\_  
voormeld bedrijfspand bevat negen (9) ruimten, gelegen op de begane grond, de—  
eerste en de tweede verdieping, plaatselijk bekend te 1991 JE Velsbroek, \_\_\_\_\_  
Zadelmakerstraat 64, alsmede vier parkeerplaatsen, \_\_\_\_\_  
hierna aan te duiden als: het gebouw; \_\_\_\_\_
2. Publiekrechtelijke beperkingen \_\_\_\_\_  
Blijkens een kadastraal uittreksel de dato heden zijn er geen publiekrechtelijke \_\_\_\_\_  
beperkingen bekend. \_\_\_\_\_
3. Verkrijging/bezwaren \_\_\_\_\_  
De eigenaar verkreeg het terrein: \_\_\_\_\_
  - a. destijds als erfpachtrecht door inschrijving in de openbare registers voor \_\_\_\_\_  
registergoederen op acht juli tweeduizend vierentwintig in register \_\_\_\_\_  
Hypotheek 4 in deel 89072 nummer 147 van het afschrift van een akte van—  
levering op vijf juli tweeduizend vierentwintig voor mr. L.J.J. van der Kloes, —  
notaris te Amsterdam, verleden, in welke akte kwijting werd verleend voor de  
betaling van de koopprijs; alsmede \_\_\_\_\_
  - b. door inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op dertig \_\_\_\_\_  
augustus tweeduizend vierentwintig in register Hypotheek 4 in deel 89393—  
nummer 111 van het afschrift van een akte van levering bloot-eigendom op \_\_\_\_\_



diezelfde dag voor mr. L.J.J. van der Kloes, notaris te Amsterdam, verleden, —  
 in welke akte kwijting werd verleend voor de betaling van de koopprijs, —  
 door de sub b. omschreven inschrijving zijn zowel de erfpacht als de bloot- —  
 eigendom in het vermogen van de eigenaar gekomen, waardoor het erfpachtrecht —  
 door vermenging teniet is gegaan. Het terrein is bezwaard met een hypotheekrecht,  
 ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers  
 op acht juli tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 3 in deel 87512 —  
 nummer 159. —

4. Bijzondere bepalingen —

De op het terrein van toepassing zijnde bijzondere bepalingen van civielrechtelijke  
 aard worden aan het einde van deze akte vermeld. —

5. Splitsing in appartementsrechten —

De erfpachter wil thans het eigendom splitsen in **negen (9)** appartementsrechten in  
 de zin van artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wil over gaan  
 tot de vaststelling en van toepassing verklaring van een modelreglement als —  
 bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van —  
 verdere bepalingen, welke als aanvulling op casu quo wijziging van bedoeld —  
 reglement van toepassing zullen zijn. —

Het gebouw is in verband met de voorgenomen splitsing uitgelegd in een tekening—  
 als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening —  
 voldoet aan het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet en welke tekening—  
 bestaande uit een (1) blad, aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd —  
 door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers op —  
 veertien december tweeduizend tweeëntwintig, onder vaststelling van de —  
 complexaanduiding **2078A**, en welke tekening door de bewaarder in depot is —  
 genomen onder depotnummer **20240114100390** op welke tekening de gedeelten —  
 van het gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt  
 duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer; —

6. het eigendom zal omvatten de navolgende appartementsrechten, elk uitmakende —  
 een aandeel in het gebouw en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald  
 gedeelte daarvan, te weten: —

Omschrijving appartementsrechten —

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de —  
 commerciële ruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw en verder —  
 toebehoren, alsmede twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw, —  
 plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E,** —  
**nummer 2078 A-1**, uitmakende het tweeduizendhonderdelf/zesduizendveertiende  
 (2.111/6.014<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel —  
 grond met de daarop gestichte opstal van een bedrijfspand met ruimte voor —  
 productie en opslag en kantoor, plaatselijk bekend te **1991 JE Velsbroek,** —  
**Zademakerstraat 64**, kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie E, nummer —  
 1602, ter grootte van drie are en vijftien centiare, —
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de —  
 commerciële ruimte, gelegen op de eerste etage van het gebouw en verder —



- toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-2**, uitmakende het \_\_\_\_\_ driehonderdzevenenvijftig/zesduizendveertiende (357/6.014<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel— in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; \_\_\_\_\_
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de \_\_\_\_\_ commerciële ruimte, gelegen op de eerste etage van het gebouw en verder \_\_\_\_\_ toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-3**, uitmakende het vijfhonderdtwintig (520/6.014<sup>e</sup>) \_\_\_\_\_ onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; \_\_\_\_\_
  4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de \_\_\_\_\_ commerciële ruimte, gelegen op de eerste etage van het gebouw en verder \_\_\_\_\_ toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-4**, uitmakende het \_\_\_\_\_ vierhonderdvijfendertig/zesduizendveertiende (435/6.014<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in— de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; \_\_\_\_\_
  5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de \_\_\_\_\_ commerciële ruimte, gelegen op de eerste etage van het gebouw en verder \_\_\_\_\_ toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-5**, uitmakende het zeshonderdvierenveertig \_\_\_\_\_ /zesduizendveertiende (644/6.014<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. \_\_\_\_\_ nader omschreven gemeenschap; \_\_\_\_\_
  6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de \_\_\_\_\_ commerciële ruimte, gelegen op de tweede etage van het gebouw en verder \_\_\_\_\_ toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-6**, uitmakende het \_\_\_\_\_ driehonderddertig/zesduizendveertiende (330/6.014<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de \_\_\_\_\_ hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; \_\_\_\_\_
  7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de \_\_\_\_\_ commerciële ruimte, gelegen op de tweede etage van het gebouw en verder \_\_\_\_\_ toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-7**, uitmakende het \_\_\_\_\_ vijfhonderdtwintig/zesduizendveertiende (520/6.014<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de \_\_\_\_\_ hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; \_\_\_\_\_
  8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de \_\_\_\_\_ commerciële ruimte, gelegen op de tweede etage van het gebouw en verder \_\_\_\_\_ toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-8**, uitmakende het \_\_\_\_\_ vierhonderdnegenendertig/zesduizendveertiende (439/6.014<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel— in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; \_\_\_\_\_
  9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de \_\_\_\_\_ commerciële ruimte, gelegen op de tweede etage van het gebouw en verder \_\_\_\_\_ toebehoren, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Velsen, sectie E, nummer 2078 A-9**, uitmakende het \_\_\_\_\_



- zeshonderdachtenvijftig/zesduizendveertiende (658/6.014<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. nader omschreven gemeenschap; \_\_\_\_\_  
 tot al welke appartementsrechten de eigenaar thans gerechtigd is. \_\_\_\_\_  
 Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld: \_\_\_\_\_
- a. de splitsing in **negen (9)** appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen, welke splitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheke 4; \_\_\_\_\_
  - b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten; \_\_\_\_\_
  - c. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden: \_\_\_\_\_
    - de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annexen), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 72212 nummer 160; en \_\_\_\_\_
    - de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna *cursief* worden weergegeven. \_\_\_\_\_

## **REGLEMENT VAN SPLITSING**

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

#### Artikel 1

##### Definities

- 1.1 In het Reglement wordt verstaan onder: \_\_\_\_\_
- a. Akte: \_\_\_\_\_  
de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; \_\_\_\_\_
  - b. Appartementsrecht: \_\_\_\_\_  
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht; \_\_\_\_\_
  - c. Artikel: \_\_\_\_\_  
een artikel van het Reglement; \_\_\_\_\_
  - d. Beheerder: \_\_\_\_\_  
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61; \_\_\_\_\_
  - e. Bestuur: \_\_\_\_\_  
het Bestuur van de Vereniging; \_\_\_\_\_
  - f. Boekjaar: \_\_\_\_\_  
het boekjaar van de Vereniging; \_\_\_\_\_
  - g. Commissie: \_\_\_\_\_  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63; \_\_\_\_\_
  - h. BW: \_\_\_\_\_  
het Burgerlijk Wetboek; \_\_\_\_\_
  - i. Eigenaar: \_\_\_\_\_



- de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een \_\_\_\_\_  
erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een \_\_\_\_\_  
gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, -  
tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt; -
- j. Gebouw: \_\_\_\_\_  
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing \_\_\_\_\_  
betrokken recht betrekking heeft; \_\_\_\_\_
- k. Gebruiker: \_\_\_\_\_  
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een  
beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel —  
5:120 BW; \_\_\_\_\_
- l. Gemeenschap: \_\_\_\_\_  
de in de Splitsing betrokken goederen; \_\_\_\_\_
- m. Gemeenschappelijke Gedeelten: \_\_\_\_\_  
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit: \_\_\_\_\_  
- de Gemeenschappelijke Ruimten; \_\_\_\_\_  
- de Grond voor zover niet vallend onder x; en \_\_\_\_\_  
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in \_\_\_\_\_  
Artikel 11; \_\_\_\_\_
- n. Gemeenschappelijke Ruimten: \_\_\_\_\_  
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond \_\_\_\_\_  
aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk-  
geheel te worden gebruikt; \_\_\_\_\_
- o. Gemeenschappelijke Zaken: \_\_\_\_\_  
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid-  
1 BW, voor zover niet vallend onder m; \_\_\_\_\_
- p. Grond: \_\_\_\_\_  
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; \_\_\_\_\_
- q. Huishoudelijk Reglement: \_\_\_\_\_  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; \_\_\_\_\_
- r. Jaarrekening: \_\_\_\_\_  
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; \_\_\_\_\_
- s. Jaarverslag: \_\_\_\_\_  
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; \_\_\_\_\_
- t. Meerjarenonderhoudsplan: \_\_\_\_\_  
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan; \_\_\_\_\_
- u. Onderappartementsrecht: \_\_\_\_\_  
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing; \_\_\_\_\_
- v. Ondereigenaar: \_\_\_\_\_  
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht; \_\_\_\_\_
- w. Ondersplitsing: \_\_\_\_\_  
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid-  
3 BW; \_\_\_\_\_
- x. Privé-gedeelte: \_\_\_\_\_



- het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond—  
dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk  
geheel te worden gebruikt; \_\_\_\_\_
- y. Raad van Commissarissen: \_\_\_\_\_  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135—  
BW; \_\_\_\_\_
- z. Reglement: \_\_\_\_\_  
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing; \_\_\_\_\_
- za. Reglement van Ondersplitsing: \_\_\_\_\_  
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van  
splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele  
wijzigingen en/of aanvullingen daarop; \_\_\_\_\_
- zb. Reservefonds: \_\_\_\_\_  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds; \_\_\_\_\_
- zc. Splitsing: \_\_\_\_\_  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; \_\_\_\_\_
- zd. Vereniging: \_\_\_\_\_  
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars; \_\_\_\_\_
- ze. Vereniging van Ondereigenaars: \_\_\_\_\_  
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van  
eigenaars; \_\_\_\_\_
- zf. Vergadering: \_\_\_\_\_  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging; \_\_\_\_\_
- zg. Voorzitter: \_\_\_\_\_  
de voorzitter van de Vergadering. \_\_\_\_\_
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke  
betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. \_\_\_\_\_
- Artikel 2 \_\_\_\_\_
- Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers \_\_\_\_\_
- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van \_\_\_\_\_  
redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker—  
dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk \_\_\_\_\_  
Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige—  
tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem \_\_\_\_\_  
betrekking hebben, na te leven. \_\_\_\_\_
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere-  
Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, \_\_\_\_\_  
trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. \_\_\_\_\_  
De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. \_\_\_\_\_  
Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van \_\_\_\_\_  
onredelijke hinder *en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder* \_\_\_\_\_  
kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd. \_\_\_\_\_
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor—  
schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, \_\_\_\_\_



hypothekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

### Artikel 3

#### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. 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 beperken.

### Artikel 4

#### Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

### Artikel 5

#### Afwenden gevaar

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

### Artikel 6

#### Burenrecht

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

### Artikel 7

#### Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten



voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

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

### Artikel 8

#### Aandelen in de Gemeenschap

*Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als vermeld in de omschrijving van het betreffende appartementsrecht. Bij het berekenen van de aandelen zijn de bruto vloeroppervlakten van de privé gedeelten als grondslag gebruikt, een en ander conform de aan deze akte gehechte bijlage.*

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

### Artikel 9

#### Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.

9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

### Artikel 10

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

10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:

a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor



- rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en \_\_\_\_\_
- b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, \_\_\_\_\_ voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 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. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het \_\_\_\_\_ behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke \_\_\_\_\_ Zaken; \_\_\_\_\_
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, \_\_\_\_\_ vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een \_\_\_\_\_ rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen \_\_\_\_\_ van bepaalde Eigenaars; \_\_\_\_\_
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de \_\_\_\_\_ kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer \_\_\_\_\_ die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen; \_\_\_\_\_
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als \_\_\_\_\_ zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; \_\_\_\_\_
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden \_\_\_\_\_ door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische \_\_\_\_\_ procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3; \_\_\_\_\_
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het \_\_\_\_\_ Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de \_\_\_\_\_ Vergadering is besloten; \_\_\_\_\_
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is \_\_\_\_\_ opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars; \_\_\_\_\_
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, \_\_\_\_\_ waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de \_\_\_\_\_ brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten \_\_\_\_\_ betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de \_\_\_\_\_ kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor \_\_\_\_\_ zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; \_\_\_\_\_
- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet \_\_\_\_\_ afzonderlijk worden aangeslagen; \_\_\_\_\_
- j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is \_\_\_\_\_ betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing \_\_\_\_\_ opeisbaar wordt; \_\_\_\_\_
- k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan; \_\_\_\_\_
- l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke \_\_\_\_\_ Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die \_\_\_\_\_ voortvloeien uit besluiten van de Vergadering. \_\_\_\_\_
- 10.3 a. *In afwijking van het hiervoor gestelde komen de schulden en kosten als \_\_\_\_\_ bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot het trappenhuis niet voor rekening \_\_\_\_\_*



van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1, doch voor —  
rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 2—  
tot en met 9, elk voor een gelijk aandeel. —

Indien mocht blijken uit de feitelijke situatie of uit het feitelijk gebruik dat —  
bepaalde voorzieningen specifiek dienen voor één of meerdere —

Appartementsrechten, dan is de Vergadering op voordracht van een voorstel—  
van het bestuur gerechtigd de schulden en kosten van deze voorzieningen toe—  
te delen aan de eigenaars van dat (die) appartementsrecht(en), en wel voor de  
breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de —  
omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som—  
van die tellers. Een dergelijk besluit moet worden genomen met —  
overeenkomstige toepassing van artikel 56 vijfde en zesde lid. —

c. Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de —  
hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het —  
Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel  
10.3 bedoelde bepalingen. —

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

10.4 vervallen —

## Artikel 11

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor  
rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars —

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en —  
voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor —  
rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en—  
niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend: —

- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het —  
Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de  
balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de —  
dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en —  
ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en —  
leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen—  
tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) —  
Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten; —
- b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter —  
afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, —



- de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers alsmede de gemeenschappelijke parkeerplaatsen;
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede 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) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
- de hydrofoor/-foren;
  - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
  - 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;
  - de AED;
  - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;



- g. de leidingen en buizen voor:
  - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
  - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
- h. de bel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.

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

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

#### Artikel 12

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

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
  - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
  - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
  - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
  - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;



- f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
- g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van 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 zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;

#### 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 respectievelijk andere voorziening van toepassing.

#### Artikel 14

##### Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
  - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
  - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig



toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

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

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

##### Artikel 15

##### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

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

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

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

15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

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 laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

## Artikel 16

### Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

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

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

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

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

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

16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een



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

#### Artikel 17

##### Wanbetaling

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.

17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

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

#### Artikel 18

##### Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

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

18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en



verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk. \_\_\_\_\_

- 18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient \_\_\_\_\_  
daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het \_\_\_\_\_  
Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de \_\_\_\_\_  
Ondereigenaar(s). \_\_\_\_\_

## **E. Verzekeringen** \_\_\_\_\_

### Artikel 19 \_\_\_\_\_

#### Verzekeringen \_\_\_\_\_

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering \_\_\_\_\_  
aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade \_\_\_\_\_  
(opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de  
wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de \_\_\_\_\_  
Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het \_\_\_\_\_  
aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de \_\_\_\_\_  
aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris. \_\_\_\_\_

- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag \_\_\_\_\_  
dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten \_\_\_\_\_  
van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek \_\_\_\_\_  
gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. \_\_\_\_\_  
*De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij \_\_\_\_\_  
een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van \_\_\_\_\_  
het gebouw door 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 het bepaalde \_\_\_\_\_  
in Artikel 19.5 wordt nageleefd. \_\_\_\_\_

- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als \_\_\_\_\_  
bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze \_\_\_\_\_  
een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te \_\_\_\_\_  
boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de \_\_\_\_\_  
schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen \_\_\_\_\_  
afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging (*waaronder wordt begrepen \_\_\_\_\_  
een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de vereniging*). \_\_\_\_\_  
Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw,  
onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW. \_\_\_\_\_

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

- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als \_\_\_\_\_  
bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende \_\_\_\_\_



clausule bevatten: \_\_\_\_\_

"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw — gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. — Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid — van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou — hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. —

Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de — uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de — schade­penningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende — eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld-geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. —

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

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

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

19.7 Indien de schade­penningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, — draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel — 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. —

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

19.9 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 — Gemeenschappelijke Zaken —**

### Artikel 20 —

#### Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken —

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



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

20.3 *Noch de gezamenlijke eigenaars, noch de vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in privé gedeelte(n) of schade toegebracht aan privé gedeelte(n) of bezittingen daarin.*

#### 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 *Aan het Appartementsrecht met indexnummer 1 is niet het medegebruik verbonden van het trappenhuis.*

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, mits:

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

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

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

#### Artikel 22

##### Uitleg Akte en splitsingstekening

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

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



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

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

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

### 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 *vervallen*

23.5 *vervallen*.

23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

*Indien zich in een privé gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de eigenaar van dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige eigenaars en gebruikers van het gebouw.*

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



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

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

#### Artikel 24

##### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

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

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

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

- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen (inclusief leidingen en omvormers), boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.

*Iedere eigenaar is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals precario) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar.*

*De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende eigenaar(s)/gebruiker(s) voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen. De eventuele precarioheffingen zijn voor rekening van de desbetreffende eigenaar/ gebruiker.*

- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

24.5 vervallen.

24.6 Voorts is het volgende van toepassing:

1. Het is de eigenaars en gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van



*droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd.*

2. *Het is een eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur stellingen, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn privé gedeelte op te stellen tegen de buitengevel van het gebouw.*

#### Artikel 25

##### Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.

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

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

*Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd.*

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

#### Artikel 26



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

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

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

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

#### Artikel 27

#### Gebruik Privé-gedeelten

27.1 *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming te weten: bedrijfsruimte, in de meest brede zin.*

Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

*Bij het gebruik van de Privé- gedeelten dienen de van toepassing zijnde respectievelijk te verklaren gemeentelijke voorschriften, waaronder het bestemmingsplan, in acht te worden genomen.*

27.2a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden ondermeer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt. In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.



De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. *niet van toepassing.*
- d. *niet van toepassing.*

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te 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 tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

## Artikel 28

### Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 De vloerbedekking in de Privé Gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.

Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers. Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende.

Alleen vloerbedekking die, de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel ( $I_{co} > 10\text{dB}$ ) verbetert, indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm 'NEN 5077 geluidswering in gebouwen' respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden Nederlandse norm en zijn



uitgedrukt in een verbetering van de Ico.

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

28.3 *niet van toepassing.*

28.4 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

#### Artikel 29

##### Opslag gevaarlijke stoffen

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

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

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

#### Artikel 30

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

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de 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 als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.

*Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de vereniging met inachtneming van de kosten verdeelsleutel zoals vermeld in artikel 10.*

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

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-



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

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

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is. *Hieronder wordt in ieder geval begrepen de toegang door een bestuurder of een door het Bestuur aangewezen persoon of personen, tot de meters voor water en energie voor het gehele Gebouw, welke zich in het Privé gedeelte van het appartementsrecht met indexnummer 1 bevinden.*

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

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

### Artikel 31

#### Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

- a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;
- c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

31.3 Een Eigenaar of Gebruiker moet de voorzieningen welke bij de levering in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte gedogen.



31.4 Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé-gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.

#### Artikel 32

##### Risico

32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

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

32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

#### Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten vervallen

#### Artikel 34

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

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

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

#### Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

#### Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen.

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

#### Artikel 37



### Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze 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 in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk 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, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

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

37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.

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



37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.

#### Artikel 38

#### Borgtocht Gebruiker

*vervallen*

#### Artikel 39

#### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

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

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

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

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

#### Artikel 40

#### Ondergebruik

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

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

#### Artikel 41

#### Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of



- Gebruikers; \_\_\_\_\_
- c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw; \_\_\_\_\_
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt; \_\_\_\_\_ kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij \_\_\_\_\_ ondanks deze waarschuwing 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 — alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en \_\_\_\_\_ Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het \_\_\_\_\_ Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven. \_\_\_\_\_
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot 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 ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen — bijstaan door een raadsman. \_\_\_\_\_
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met \_\_\_\_\_ overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6. \_\_\_\_\_
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende \_\_\_\_\_ brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van — het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten \_\_\_\_\_ vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid. \_\_\_\_\_
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de \_\_\_\_\_ kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel — 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter — anders bepaalt. \_\_\_\_\_
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een \_\_\_\_\_ Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing — wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet — voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde — borgtocht. \_\_\_\_\_
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging — verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de \_\_\_\_\_ vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan — heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet — nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht — een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde. —



41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

41.10 Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar en gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.

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

*Indien op het moment van vervreemding van een Appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het Bestuur bevoegd van de Eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 2 van dit artikel en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in lid 2 van dit artikel onverminderd van kracht.*

42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor



aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

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

#### Artikel 43

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

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

#### Artikel 44

##### Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden



afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de terzake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.

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

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

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

## **L. Overtredingen**

### Artikel 45

#### Overtredingen

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

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

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

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

45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.



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

### I. Algemene bepalingen

#### Artikel 46

##### De Vereniging

46.1 Bij dezen wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: **Vereniging van Eigenaars Zadelmakerstraat 64 te Velsbroek**;

De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2 De vereniging is gevestigd te Velsen, thans kantoorhoudende ten kantore van de bestuurder als hierna vermeld.

46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

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

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

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

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

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

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

47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het



Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. —  
 Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit —  
 kunnen slechts plaatsvinden door twee 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 dient te  
 worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. —  
 Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient —  
 gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan. —

47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens —  
 de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De —  
 Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de —  
 aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn. —

#### Artikel 48

##### Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het —  
 Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar. —

#### II. De Vergadering

##### Artikel 49

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

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering —  
 gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, —  
 overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring —  
 voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk —  
 Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel —  
 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter —  
 goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden —  
 uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering —  
 vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de  
 Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag. —

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet —  
 verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat —  
 blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen —  
 décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de —  
 vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het —  
 Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden. —

49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van —  
 Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal —  
 stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal —  
 stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur. —

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur —



wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.

- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen 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 art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. *Het bestuur zal zelf een afweging maken of de overige eigenaars vooraf in kennis moeten worden gesteld van de ingebrachte agendapunten.* In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
- Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, 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 vóór de eerstvolgende 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 maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: **negen(9)**.

*De eigendom van elk appartementsrecht geeft recht tot het uitbrengen van één (1) stem.*

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

De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.

51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.

De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

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

## Artikel 52

### Stemrecht mede-Eigenaars

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

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

## Artikel 53

### Bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste



betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een 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 doen 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, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch 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 inzake 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 volstreekte 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 doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

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



elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

#### Artikel 55

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

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

#### Artikel 56

##### Besluiten over beheer en onderhoud

56.1a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

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

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

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

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

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

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de



vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

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

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

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a 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 als bedoeld in Artikel 21.3;
- d. *het toestaan van horeca*;
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als 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 evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

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

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later



dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden — deze termijnen verdubbeld. —

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

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

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

### III. Het Bestuur

#### Artikel 57

#### Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door 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, een secretaris en een penningmeester. —

*Voor de eerste maal wordt bij deze tot bestuurder benoemd:* —

*de heer **Martin Hendrik Wilhelmus Ligthart**, geboren te Ilpendam op dertien — februari negentienhonderdtweënzeventig, woonplaats kiezende te 1447 AA — Purmerend, Westerweg 25, —*

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, een secretaris en een penningmeester. —

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele —



Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede —————  
wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten —————  
inschrijven in het Handelsregister. —————

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

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

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

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

57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het —————  
Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande —————  
dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€  
5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven —————  
gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter. —————

57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een —————  
bestuurder dat wenst. —————

57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: —————

- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf —————  
dagen; —————
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; —————
- c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid —————  
van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de —————  
bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail —————  
verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is —————  
van toepassing; —————
- d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid —————  
van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet —————  
of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; —————
- e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle —————



bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. \_\_\_\_\_

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

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. \_\_\_\_\_

#### Artikel 58

##### Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt \_\_\_\_\_ alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te \_\_\_\_\_ verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende \_\_\_\_\_ boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van \_\_\_\_\_ de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden. \_\_\_\_\_

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

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

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

#### Artikel 59

##### Register van Eigenaars en Gebruikers

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het \_\_\_\_\_ Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en \_\_\_\_\_



Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

*Indien het Bestuur en/of de Beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende Appartementsrecht.*

59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

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

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

#### Artikel 60

##### Boekhoud- en bewaarplicht

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

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

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

#### Artikel 61

##### Administratie en Beheer

61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en



het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

*De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon verenigd worden.*

#### IV. Commissies

##### Artikel 62

vervallen

##### 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 De Vergadering benoemt - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.

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

#### **N. Huishoudelijk Reglement**

##### Artikel 64

##### Huishoudelijk Reglement

64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het Bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;



- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en  
 m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.

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

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

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

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

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

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

## **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 Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.

65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.

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

65.5 De genen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen 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 Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

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 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, 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 voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

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

### Artikel 66

#### Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 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 bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

## **R. Indexering**

### Artikel 68

#### Indexering

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

## **S. Slotbepaling**

### Artikel 69



### Slotbepaling

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

### Splitsingsvergunning

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist.

### Bijzondere lasten en beperkingen

Ten aanzien van met betrekking tot het terrein bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar voormelde akte houdende verkrijging bloot-eigendom, in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

*“Blijkens artikel 6 van de koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat de bij-uitgifte in erfpacht van het perceel opgenomen kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen op het perceel blijven rusten. De voorwaarden waaronder het perceel in erfpacht werd uitgegeven zijn -voor zover vanaf heden nog van toepassing- de volgende:*

*“BEPALINGEN UITGIFTE GROND IN ERFPACHT*

*Enzovoorts; en*

*“Artikel 7*

*Overneming verplichtingen*

*De erfpachter is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de Bijzondere Bepalingen, van de gemeente over te nemen en na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.”*

*Enzovoorts; en*

*“Artikel 21*

*Verplichtingen van de erfpachter*

*I. De erfpachter is verplicht uitvoering te geven aan het navolgende:*

- a. de grond en de daarop aanwezige opstallen in zodanige staat te (brengen en te) houden dat deze de in de notariële akte aangegeven bestemming en het daar bedoelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en de opstallen zo nodig tijdig te vernieuwen, indien zulks in verband met het onderhoud noodzakelijk is te achten;*
- b. overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:96 BW worden de gewone lasten en herstellingen door de erfpachter gedragen. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:96 BW is de erfpachter zowel verplicht om de buitengewone lasten die op de onroerende zaak drukken te voldoen als om de buitengewone herstellingen daarvan te verrichten. De gemeente is noch verplicht tot het verrichten van gewone herstellingen, noch van buitengewone herstellingen;*
- c. tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk zijn tenietgegaan. De erfpachter is daarom ook verplicht alle opstallen tegen brand en stormschade te verzekeren;*
- d. hij dient voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als*



omschreven onder II, lid a., van dit artikel die burgemeester en wethouders ———  
danwel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten. ———

- II. De erfpachter is verplicht te gedogen: ———
- a. dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven de ———  
grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten ———  
behoefte van openbare voorzieningen in, op en/of boven de grond zal worden ———  
aangebracht en onderhouden. Deze openbare voorzieningen kunnen ofwel ———  
eigendom zijn van de gemeente ofwel van andere overheidslichamen en/of van al ———  
dan niet geprivatiseerde (nuts) bedrijven. ———
  - b. Al hetgeen ingevolge het bepaalde onder II, lid a. is aangebracht bevestigd te ———  
laten. ———
  - c. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, ———  
onderhouden (herstellen inbegrepen) en/of vernieuwen van de zaken als bedoeld ———  
onder II, lid a. zal door en voor rekening van de desbetreffende eigenaar van die ———  
voorzieningen worden hersteld of indien de erfpachter dat wenst aan de ———  
erfpachter worden vergoed. ———
  - d. De erfpachter is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door ———  
beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld onder II, lid a. door zijn ———  
toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. ———
- III. Vrijstelling door burgemeester en wethouders van verplichtingen in het kader van ———  
dit artikel Burgemeester en wethouders kunnen op basis van een daartoe ———  
strekking schriftelijk verzoek de erfpachter vrijstelling verlenen van de onder I, lid ———  
e. genoemde verplichtingen. ———  
Aan een vrijstelling kunnen voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden, ———  
waaronder vaststelling van een nieuwe canon als bedoeld in artikel 34, onder II.” ———

Enzovoorts; en ———

“Artikel 27 ———

Gebruiksbeplating ———

Het is de erfpachter niet geoorloofd: ———

- a. het perceel te gebruiken anders dan voor de doeleinden als vermeld in de ———  
Bijzondere Bepalingen; ———
- b. het gebruik n/of de bestemming van de grond en van de daarop te bouwen (of ———  
reeds gebouwde) opstallen te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke ———  
toestemming én/of ontheffing van burgemeester en wethouders, welke toestemming ———  
én/of ontheffing ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging " kan worden ———  
verleend. ———
- c. de bij de aanvang van zijn recht op de grond aanwezige of later daarop gebouwde ———  
opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te ———  
wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van burgemeester en ———  
wethouders, aan welke vergunning voorwaarden kunnen worden verbonden; ———
- d. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te ———  
verrichten of een bedrijf uit te oefenen waarvan naar het schriftelijk oordeel van ———  
burgemeester en wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een ———



*oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is, — zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, — welke toestemming ook voor bepaalde tijd of tot wederopzegging kan worden — verleend;*

- e. de grond mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen en het hebben van — voorwerpen waarvan naar het schriftelijke oordeel van burgemeester en — wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van — welstand te duchten is.”*

*Enzovoorts; en*

*Artikel 29*

*Kettingbeding*

- a. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich — aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. — en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) bij de overdracht van het erfpachtrecht op — het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een — beperkt recht, aan de nieuwe erfpachter of beperkt gerechtigde op te leggen en — daartoe het in de artikelen 7, 21 onder I, 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 — (onder II, leden c. en d.) bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten — opnemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete aan de gemeente van — tien keer de jaarlijkse canon danwel indien de canon is afgekocht een — schadevergoeding ter grootte van de hoogte van de afkoopsom, en met de — bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of — vergoeding van de meerdere schade te vorderen.*
- b. Op gelijke wijze als onder a. is bepaald, verbindt de erfpachter zich jegens de — gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding bij de nieuwe erfpachter of — beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 7, 21 onder I, — 27, 40, 41, 45 (leden b. en c.) en 49 (onder II, leden c. en d.) als de verplichting — om dit door te geven zal opleggen aan de rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. — Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de — gemeente het beding aan.*

*Artikel 30*

*Kwalitatieve verplichtingen*

*Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in de artikelen 18, 21 onder — II, 27, 40 onder I, 45 (lid a.), 48 en 49 onder II, als kwalitatieve verplichtingen op de — onroerende zaak rusten en dat deze verplichtingen van rechtswege zullen overgaan op — diegene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens — wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een — recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.*

*Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de — notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.”*

*Enzovoorts; en*

*“Artikel 40*

*Verbodsbepalingen I.*



*Het is de erfpachter niet geoorloofd:*

- a. *het aan hem in erfpacht uitgegeven perceel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen;*
- b. *het erfpachtrecht en het op het in erfpacht uitgegeven perceel gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders;*
- c. *tot het samenvoegen van erfpachtrechten over te gaan, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.*
- d. *het perceel naar de geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging te (laten) verontreinigen respectievelijk verontreinigd te laten na verontreiniging die tijdens de duur van het erfpachtrecht anderszins mocht zijn veroorzaakt.*

*De gemeente heeft te allen tijde het recht hierop daadwerkelijk controle uit te oefenen. De erfpachter is bij nietnaleving van deze verplichting een boete aan de gemeente verschuldigd ter grootte van één procent (1 %) van de jaarlijkse canon danwel indien "d" canon is afgekocht een schadevergoeding ter grootte van tien honderdste procent (0,10 %) van de afkoopsom voor iedere dag dat hij nalatig is om datgene te doen dat nodig is om de verontreiniging " te verwijderen. De gemeente heeft in dat geval ook het recht om de erfpacht op te zeggen (conform het gestelde in artikel 87, tweede lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 49, onder II, lid d., dient de erfpachter bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een bodemonderzoek uit te voeren. De erfpachter is tegenover de gemeente aansprakelijk voor alle schade die de gemeente ondervindt door nietnaleving van deze bepaling.*

*II. Verlenen toestemming door burgemeester en wethouders in het kader van dit artikel Burgemeester en wethouders beslissen binnen twee maanden na het schriftelijk verzoek om toestemming voor de rechtshandelingen als bedoeld onder I, leden a., b. en c. Zij kunnen deze termijn ten hoogste eenmaal met twee maanden verlengen. Indien binnen twee (casu quo vier) maanden niet op het verzoek is beslist zonder dat een en ander aan de erfpachter is toe te rekenen wordt de toestemming geacht te zijn verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan hun toestemming voorwaarden verbinden waaronder herziening van de canon als bedoeld in artikel 34, onder II, alsmede die welke betrekking hebben op het onderhoud van de opstallen nadat de splitsing zal hebben plaatsgehad.*

*Artikel 41 Boetebepaling bij nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting*

- a. *Tenzij in deze Algemene Bepalingen en/of de Bijzondere Bepalingen een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) boeteregeling is getroffen verbeurt de erfpachter bij elke nietnakoming casu quo overtreding van enige verplichting die hem ingevolge deze Algemene Bepalingen en de Bijzondere Bepalingen is opgelegd behoudens herstel overeenkomstig artikel 42 na ingebrekestelling en in verloop van de daarin gestelde termijn een door burgemeester en wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van de jaarlijks verschuldigde canon, zulks ten bate van de gemeentekas.*



- Indien de erfpachter de erfpachttermijnen door betaling van een afkoopsom als bedoeld in artikel 31, lid b., onder 2, en in artikel 33, lid a., heeft voldaan word" — voor de bepaling van de boete de canon gehanteerd die verschuldigd zou zijn als — ware het een uitgifte in erfpacht waarbij met ingang van het jaar waarin de — nietnakoming schriftelijk ter kennis is gebracht van de erfpachter de canon voor — een periode van vijf jaar is vastgesteld. Naast het vorengestelde behoudt zowel de — gemeente als de erfpachter zich het recht voor om bij nietnakoming van enige uit — deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen. —*
- b. Tegen de oplegging van een boete als bedoeld in lid a. kan de erfpachter in beroep" — komen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is bevoegd bij zijn beslissing op dit — beroep wijziging te brengen in het bedrag van de opgelegde boete. Wordt de — erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de in de — ingebrekestelling gestelde termijn te lopen vanaf de dag waarop de gemeenteraad — de beslissing neemt. —*
- Enzovoorts; en —*
- “Artikel 45 —*
- Bezwaren en overgang enzovoort van het erfpachtrecht —*
- Enzovoorts; en —*
- “b. Overdracht van het erfpachtrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, — de vestiging van ondererfpacht of een beperkt recht waardoor het gebruik van het — perceel grond door anderen wordt verkregen, splitsing van het erfpachtrecht, — verdeling van de canon bij splitsing in appartementen, inbreng in een (andere) — vennootschap alsmede scheiding van dat recht tussen gezamenlijk rechthebbenden — moet bij notariële akte geschieden. De erfpachter is verplicht in de desbetreffende — akte alle bepalingen waaronder het recht is verleend op te nemen of daarnaar te — verwijzen. —*
- c. Onverminderd het gestelde in artikel 17 is de erfpachter verplicht de overdracht — van het erfpachtrecht of de vestiging van het recht uiterlijk op de dag van over — dracht/vestiging schriftelijk aan burgemeester en wethouders te melden. Deze — meldingsplicht geldt ook voor de andere in lid b. bedoelde gevallen. —*
- De nieuwe erfpachter, de ondererfpachter of de verkrijger van een beperkt — gebruiksrecht als bedoeld in lid b. is verplicht om binnen een maand op zijn — kosten een authentiek afschrift van de akte van zijn verkrijging aan burgemeester — en wethouders te overleggen. —*
- “Artikel 49 —*
- Doen eindigen van het erfpachtrecht door de erfpachter” —*
- Enzovoorts; —*
- “II. Opzeggen erfpachtrecht door erfpachter na wijziging Algemene Bepalingen —*
- c. Bij het doen eindigen van het recht ingevolge het bepaalde onder II. lid a. zal de — erfpachter de in erfpacht uitgegeven grond met de opstallen binnen één maand na — afloop van het lopende tijdvak ter vrije beschikking van de gemeente moeten — stellen. —*
- d. De erfpachter dient bij het einde van het erfpachtrecht op zijn kosten een —*



bodemonderzoek uit te voeren.”.

**Aanvaarding door koper**

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

**Kwalitatieve verplichting**

Blijkens artikel 5 van de koopovereenkomst zijn partijen de volgende kwalitatieve verplichting overeengekomen:

1. Het is koper niet toegestaan om de grondstrook gelegen voor de rooilijn te gebruiken voor opslagdoeleinden, maar uitsluitend voor parkeerdoeleinden.
2. Buiten het bebouwde gedeelte van het perceel is de opslag van kratten en dergelijke verboden.
3. Partijen komen overeen dat de verplichting als bedoeld in 1 en 2 als kwalitatieve verplichting op het perceel rust en dat deze verplichting van rechtswege zal overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen verkrijgen.
4. Deze verplichting wordt bij deze als kwalitatieve verplichting vastgelegd in de onderhavige akte en zal worden ingeschreven in de openbare registers.

**Kettingbeding**

Blijkens artikel 4 van de koopovereenkomst zijn partijen de oplegging aan koper van het volgende kettingbeding overeengekomen:

1. De koper is verplicht om op het eigen terrein voor voldoende parkeergelegenheid-zorg te dragen. De voor de rooilijn gelegen grondstrook moet van een aanvaardbare verharding worden voorzien en mag uitsluitend voor parkeerdoeleinden worden gebruikt.
2. De koper is verplicht het perceel te allen tijde afgescheiden te houden van de aangrenzende grond en de openbare weg.
3. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het in de vorige leden bepaalde bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen en daartoe het in artikel 1. en 2. bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van vijfduizend euro (€ 5.000,00) met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.
4. Op gelijke wijze als onder 3 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in 1. en 2., als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.



5. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in 4 aan.

**Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013 van de gemeente Velsen**

Blijkens de koopovereenkomst zijn op de koop en levering van toepassing de Algemene voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013, met uitzondering van de artikelen 6 en 7, behoudens voor zover daarvan bij de koop niet is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het verkochte niet mogelijk is. Deze algemene voorwaarden, waarin een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding voorkomen, luiden als volgt.

**“Artikel 1 Begripsomschrijving**

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

**afleveren**: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak;

**Bijzondere Voorwaarden**: de in de koopovereenkomst vermelde voorwaarden die tot de kern van de overeenkomst behoren;

**consumentenrente**: de wettelijke rente die van toepassing is op alle niet-handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119 Burgerlijk Wetboek;

**gemeente**: gemeente Velsen, Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden, postadres: postbus 465, 1970 AL IJmuiden;

**handelsrente**: de wettelijke rente die van toepassing is op alle handelstransacties overeenkomstig artikel 6: 119a Burgerlijk Wetboek;

**handelstransactie**: een transactie met een onderneming, zijnde een rechtspersoon of een natuurlijk persoon, die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

**ingebruikneming**: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt, bijvoorbeeld door deze te betrekken, en/of feitelijke werkzaamheden in en/of op uit te voeren en/of het af te palen;

**koopovereenkomst**: de overeenkomst waarbij de eigenaar zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij om daarvoor de overeengekomen koopprijs te betalen met de daarbij behorende Algemene en Bijzondere Voorwaarden;

**koopprijs**: de prijs die in de Bijzondere Voorwaarden als tegenprestatie voor de onroerende zaak is overeengekomen;

**koper**: één of meerdere natuurlijke- en/of rechtspersonen die één of meerdere onroerende zaken van de gemeente aankopen;

**levering**: overdracht;

**niet-handelstransactie**: een transactie met een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;

**notariële akte**: een door de notaris opgemaakte akte die in de openbare registers zal worden ingeschreven;

**onroerende zaak**: de grond, de met de grond verenigde beplanting, alsmede de gebouwen en/of werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en/of werken;

**openbare registers**: de kadastrale registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van een onroerende zaak van belang zijn, worden ingeschreven;



**overdracht:** *juridische eigendomsovergang van de onroerende zaak en van de eventueel daarop rustende rechten en/of verplichtingen door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;*

**perceel:** *de onroerende zaak.*

**Artikel 2 Legitimering door de koper**

- 1 *De koper dient op verzoek van de gemeente zijn legitimatiebewijs aan haar te overleggen.*
- 2 *Indien de koper is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken dient hij een bewijs van die inschrijving aan de gemeente te overleggen.*
- 3 *Als de koper wordt vertegenwoordigd door een gemachtigde dient de gemachtigde naast zijn legitimatiebewijs tevens zijn door de koper ondertekende machtiging te overleggen.*

**Artikel 3 Ondertekening van de koopovereenkomst**

- 1 *Het college van burgemeester en wethouders dan wel de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon is bevoegd tot verkoop.*
- 2 *De ondertekening van de koopovereenkomst door de burgemeester of door de op basis van het geldende Mandaatbesluit daartoe bevoegde persoon geldt als bekrachtiging van de koopovereenkomst door de gemeente.*

**Artikel 4 Overdracht op naam van een derde**

- 1 *Onder zijn hoofdelijke medeaansprakelijkheid heeft de koper het recht de overdracht te laten plaatsvinden op naam van een door hem nader te noemen derde, mits deze, blijkens een daartoe strekkende schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, door de gemeente als koper wordt aanvaard.*
- 2 *De hoofdelijke aansprakelijkheid van de eerste koper eindigt op het moment van de overdracht ten behoeve van de nader te noemen derde.*

**Artikel 5 Kosten, rechten en belastingen**

- 1 *Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koop en de levering en aflevering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting c.q. omzetbelasting, de notariële kosten en het kadastrale recht, de kosten van kadastrale opmeting, het opmaken van de akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede het onderzoek naar de eventueel aanwezige zakelijke rechten, zijn voor rekening van de koper.*
- 2 *Alle lasten en/of belastingen die op het perceel worden geheven komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de ondertekening van de notariële akte dan wel met ingang van een nader in de Bijzondere Voorwaarden te bepalen datum voor rekening van de koper.*

**Artikel 6 Waarborgsom**

- 1 *Binnen tien dagen na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de koper betaalt de koper een tiende gedeelte van de koopprijs -afgerond naar boven tot een euro- als waarborgsom op een nader door de gemeente op te geven bankrekening.  
Over de waarborgsom wordt door de gemeente geen rente aan de koper vergoed.*
- 2 *Indien de waarborgsom niet binnen tien dagen na de datum van de ondertekening van de koopovereenkomst door de koper aan de gemeente is voldaan, is de koper*



aan de gemeente de wettelijke rente (handelsrente c.q. consumentenrente) over —  
deze waarborgsom verschuldigd, te berekenen over de periode vanaf de datum —  
van de ondertekening door de koper van de koopovereenkomst tot de datum van de  
betaling van het bedrag van de waarborgsom. —

- 3 Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een jaar op —  
driehonderdzesstig dagen gesteld. —

#### **Artikel 7 Rente**

- 1 Tenzij in de Bijzondere Voorwaarden anders is bepaald, zal door de koper aan de —  
gemeente rente worden betaald, te berekenen over de koopprijs ná aftrek van —  
de waarborgsom, zulks over het tijdvak aanvangende vier weken ná de dag —  
waarop de koopovereenkomst door of namens de burgemeester is ondertekend —  
tot de datum van overdracht c.q. op de datum van voldoening van de koopprijs —  
aan de gemeente. —

- 2 Bij de berekening van de rente wordt een maand op dertig dagen en een —  
jaar op driehonderdzesstig dagen gesteld. —

- 3 Het te hanteren rentepercentage wordt door de gemeente vastgesteld in de —  
daarvoor bestemde Nota Grondprijzen of in de daarvoor in de plaats komende —  
regeling. —

#### **Artikel 8 Overdracht**

- 1 De notariële akte wordt verleden binnen een door de gemeente in de Bijzondere —  
Voorwaarden te bepalen termijn. —

- 2 De koper meldt de gemeente welke notaris met het verlijden van de notariële akte —  
moet worden belast. —

- 3 Ter zake van de overdracht moet de koper bij de notariële akte domicilie kiezen —  
ten kantore van de notaris die met de uitvoering van die akte is belast. —

- 4 De koper kan het perceel pas in gebruik nemen zodra de notariële akte is —  
ondertekend. —

- 5 In afwijking van het in het vorige lid gestelde kan de gemeente schriftelijk —  
toestemming geven om het perceel aan de koper af te leveren vóór de datum van —  
overdracht. Gemeente kan aan haar schriftelijk te geven toestemming —  
voorwaarden stellen. —

- 6 Indien de gemeente het perceel vóór de datum van overdracht aan de koper —  
aflevert, dient de koper vóór de datum van ingebruikneming de koopsom, de —  
waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente ex artikel  
6 lid 2, de verschuldigde rente ex artikel 7, en de eventueel verschuldigde —  
omzetbelasting, volledig te hebben voldaan. Tevens dient de koper de door hem —  
gekozen notaris te informeren over de eerdere ingebruikneming. —

- 7 De aflevering vóór de datum van overdracht en de aanvaarding van het perceel —  
wordt schriftelijk door partijen vastgelegd. —

- 8 De koper is verplicht om zijn medewerking te verlenen aan de overdracht binnen —  
de daarvoor in de Bijzondere Voorwaarden overeengekomen periode. —

- 9 Indien de koper niet meewerkt om de overdracht te doen plaatsvinden, heeft de —  
gemeente de bevoegdheid om of de nakoming van de koopovereenkomst te —  
vorderen of de koopovereenkomst te ontbinden, zulks ná daartoe strekkende —



*schriftelijke ingebrekestelling en ná verloop van de daarin gestelde termijn. In dat geval is de waarborgsom ex artikel 6 en de eventueel daarover verschuldigde rente op grond van artikel 6 lid 2 als onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente verbeurd.*

**Artikel 9 Grenzen van het perceel**

- 1 *De koper verplicht zich te houden aan de door partijen overeengekomen dan wel aan de door het Kadaster vastgelegde grenzen. De koper is verplicht de door of namens de gemeente uitgezette punten ten behoeve van het bepalen van de overeengekomen grenzen in stand te laten. Het risico van de niet of niet-behoorlijke instandhouding van die door of namens de gemeente uitgezette punten berust bij de koper. De kosten van eventuele herhaalde uitzetting en/of aanwijzing komen voor rekening van de koper.*
- 2 *Bij het oprichten en/of doen oprichten van gebouwen en/of bouwwerken is de koper verplicht om vóóraf overleg te plegen met de met de toetsing en verlening van aangevraagde vergunningen belaste afdeling en met de met het uitmeten van terreinen belaste afdeling van de gemeente, zulks in verband met de juiste uitzetting van deze gebouwen en/of bouwwerken binnen de overeengekomen grenzen van het perceel.*

**Artikel 10 Over- of ondermaat**

- 1 *In de Bijzondere Voorwaarden wordt bepaald of een eventueel verschil tussen de werkelijke grootte (zoals die door het Kadaster wordt vastgesteld) en de grootte, zoals die in de Bijzondere Voorwaarden is vermeld, aanleiding geeft tot verrekening.*
- 2 *Wanneer verrekening plaatsvindt, geschiedt zulks op basis van de in de Bijzondere Voorwaarden vermelde koopprijs per m<sup>2</sup>. Partijen zijn in het kader van een eventuele verrekening geen rentevergoeding verschuldigd.*
- 3 *Verskil tussen voormelde werkelijke -door de landmeter van het Kadaster vastgestelde- grootte en de in de Bijzondere Voorwaarden opgegeven geschatte maat zal aan geen der partijen enig recht verlenen, behoudens verrekening tussen partijen op grond van lid 2.*
- 4 *Er vindt geen verrekening plaats van de reeds betaalde rente(n).*
- 5 *Een verschil van 2 m<sup>2</sup> of kleiner komt niet voor verrekening in aanmerking.*
- 6 *Bij gebreke van een bepaling zoals bedoeld in lid 1 wordt aangenomen, dat geen verrekening plaatsvindt.*

**Artikel 11 Gebruik van het perceel**

*Het is de koper niet toegestaan het perceel te gebruiken in strijd met het overeengekomen gebruik en/of bestemming, zoals dat is vermeld in de Bijzondere Voorwaarden.*

**Artikel 12 Staat van het perceel**

- 1 *Het perceel wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt:*
  - a. *op het moment van de overdracht; of*
  - b. *-indien het perceel reeds voordien door de koper in gebruik is genomen- bij die ingebruikneming.*



- 2 *Het perceel is met ingang van het moment van tekenen van de notariële akte van levering voor rekening en risico van koper, tenzij het perceel reeds voordien in gebruik is genomen, in welk geval het risico met ingang van de dag van ingebruikneming overgaat op koper.*
- 3 *Het perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen doch overigens met alle daaraan verbonden erfdienstbaarheden en/of (kwalitatieve) verplichtingen.*
- 4 *De gemeente geeft in de notariële akte kennis van de haar bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en/of beperkingen.*  
*De koper aanvaardt deze lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. De koper is verplicht alle op het perceel rustende verplichtingen, zoals vermeld in de notariële akte, na te leven, die bij de verkrijging van het perceel door de gemeente op haar overgingen, één en ander voor zover laatstgenoemde gehouden is deze verplichtingen op te leggen.*
- 5 *Naast het gestelde in lid 4 aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en/of beperkingen die:*
- a. *in de openbare registers zijn ingeschreven,*
  - b. *voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of*
  - c. *voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.*
- 6 *De gemeente staat er voor in, dat zij bevoegd is het perceel in eigendom over te dragen.*

### **Artikel 13 Tenietgaan van het perceel**

*Indien het perceel door overmacht vóór het tijdstip van risico-overgang zoals bedoeld in artikel 12 lid 2 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden tenzij binnen vier weken ná het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen datum van overdracht:*

- a *de koper uitvoering van de koopovereenkomst verlangt, in welk geval de gemeente aan de koper op de overeengekomen datum van overdracht het perceel aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt met alle rechten, uit welke hoofde ook, die de gemeente ter zake van het onheil jegens derden toekomen, dan wel*
- b *de gemeente verklaart de schade binnen vier weken ná het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de eerder overeengekomen datum van overdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop de vier weken zijn verstreken. Indien herstel binnen vier weken niet ten genoegen van de koper plaatsvindt, dan is de koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper binnen veertien dagen ná die vier weken schriftelijk verklaart gebruik te willen maken van het hem onder sub a toegekende recht, in welk geval de overdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.*

### **Artikel 14 Archeologie**

- 1 *In de bodem van het perceel kunnen zaken en/of omstandigheden worden aangetroffen die kunnen worden aangemerkt als archeologische monumenten in de zin van de Monumentenwet.*



Indien bij de bebouwing/herontwikkeling van het perceel wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid plaatsvinden, moet de koper een verkennend bureauonderzoek uit laten voeren naar de archeologische monumenten in het perceel. Over de vraag wanneer sprake van wezenlijke veranderingen in de bodemgesteldheid en aan welke eisen een verkennend bureauonderzoek dient te voldoen dient de koper in overleg met de gemeente te treden.

- 2 Wanneer uit het onder lid 1 bedoelde bureauonderzoek volgt, dat het perceel een archeologische potentie heeft, is de koper op basis van de Monumentenwet, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid verplicht, voor zijn rekening een inventariserend vooronderzoek op het perceel te laten uitvoeren door een gecertificeerd archeologisch bedrijf (booronderzoek met bijbehorend plan van aanpak).

De resultaten van dit vooronderzoek kunnen leiden tot verdere verplichtingen op te leggen aan de koper, die deze aanvaardt en zal uitvoeren.

- 3 Indien de hoogte van de kosten van de onder lid 2 bedoelde verdere verplichtingen hiertoe voor de koper in redelijkheid aanleiding geven, kan de koper voor de eigendomsoverdracht, de koopovereenkomst ontbinden.

- 4 Indien de koper zich beroept op lid 3, zijn de kosten van de uitgevoerde onderzoeken voor rekening van de koper.

#### **Artikel 15 Bodemgesteldheid**

- 1 De gemeente staat ervoor in, dat het perceel voldoet aan datgene dat de koper - gelet op het overeengekomen gebruik of de overeengekomen bestemming - redelijkerwijs mag verwachten.

Met name staat de gemeente ervoor in, dat het perceel op het moment van levering vrij is van een zodanige bodemverontreiniging die in de weg zou staan aan vorengenoemd gebruik of bestemming zoals die geldt op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst ten aanzien van het perceel en met inachtneming van de op dat moment geldende regelgeving met betrekking tot bodemverontreiniging.

- 2 Wanneer vóór de overdracht zou blijken dat de bodem van het perceel niet dan wel niet geheel geschikt is voor het met de koper overeengekomen gebruik of bestemming laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds het ontbinden van de koopovereenkomst en anderzijds het voor rekening van de gemeente saneren c.q. het geschikt maken van het verkochte voor de overeengekomen bestemming of gebruik, met dien verstande dat de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal niet meer zullen bedragen dan 20 % van de koopprijs van het perceel.

Indien de kosten van sanering c.q. het geschikt maken in totaal meer bedragen dan 20% van de koopprijs, laat de gemeente de koper de keuze tussen enerzijds ontbinding van de overeenkomst en anderzijds vermindering van de koopprijs van het perceel met 20% zonder dat de koper daarnaast recht heeft op schadevergoeding. Koper heeft dan wel de verplichting tot sanering van het perceel.



- 3 In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel reeds betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

**Artikel 16 Verplichting tot zelfbewoning en boete**

- 1 Wanneer het perceel wordt c.q. is aangewend ten behoeve van (de realisering van) woonruimte is de koper verplicht het perceel uitsluitend zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen.
- 2 Het bepaalde in lid 1 vervalt, nadat de koper het perceel drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel.
- 3 Indien het perceel binnen drie jaar, te rekenen vanaf de datum van inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van het perceel, aan een derde wordt vervreemd, is de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd, te weten 50 % van de door de koper gerealiseerde koopprijs.
- 4 Geen boete is verschuldigd, indien:
- a het perceel wordt verkocht op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 Burgerlijk Wetboek;
  - b het perceel wordt verkocht in verband met de executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek);
  - c de koper schriftelijke toestemming van de gemeente heeft gekregen. De gemeente kan hieraan voorwaarden verbinden.
- 5 De toestemming zoals bedoeld in lid 4 sub c wordt in ieder geval verleend in geval van:
- a verandering van de werkring van de koper of diens levenspartner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b overlijden van de koper of diens levenspartner;
  - c ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding c.q. ontbinding van de duurzame samenleving of beëindiging van geregistreerd partnerschap;
  - d noodzakelijke verhuizing in verband met de gezondheid van de koper en/of zijn levenspartner en/of van (één van) zijn gezinsleden.
- De koper dient bovengenoemde omstandigheden ten genoegen van de gemeente aan te kunnen tonen.
- 6 Indien de koper zich niet heeft ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie op het in lid 2 bedoelde adres van het perceel, wordt aangenomen dat de koper niet drie achtereenvolgende jaren op bedoeld adres heeft gewoond en dat de koper, in geval van vervreemding, het perceel heeft vervreemd binnen drie jaar. De boete zoals vermeld in lid 3 is dan onverkort van toepassing.
- 7 Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op de koper die met instemming van de gemeente voor derden bouwt, maar is wel van toepassing op degene (zijnde de derde) die van deze bouwer/koper verkrijgt.

**Artikel 17 Vergunningen e.d.**



1 Indien nodig zal de koper voor eigen rekening en risico de daartoe vereiste vergunningen en/of toestemmingen aanvragen. Het risico van het niet verkrijgen daarvan is voor (rekening van) de koper.

2 Het niet verkrijgen van de vereiste vergunningen en/of toestemmingen is geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst.

#### **Artikel 18 Aansluiting nutsvoorzieningen**

De koper dient voor eigen rekening en risico het perceel op de door hem gewenste nutsvoorzieningen aan te laten sluiten.

#### **Artikel 19 Verplichtingen van de koper**

1 De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens de gemeente is aangebracht, door of namens gemeente wordt onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.

2 De koper is tevens verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van voorzieningen in, op en/of boven het perceel door of namens een derde is aangebracht, door of namens die derde wordt onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van die voorzieningen in, op en/of boven het perceel zal worden aangebracht en/of onderhouden.

3 De koper is verplicht al hetgeen ingevolge de leden 1 en 2 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.

4 Alle schade aan het eigendom van de koper die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen en/of onderhouden (herstellen en/of vernieuwen inbegrepen) door of namens de gemeente van de in lid 1 bedoelde zaken zal door of namens en voor rekening van de gemeente worden hersteld of -indien de koper dat wenst- aan de koper worden vergoed.

5 De koper is verplicht -voor zover in redelijkheid van hem gevegd kan worden- voor eigen rekening en risico die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken als omschreven in leden 1 en 2.

6 De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die als gevolg van zijn toedoen en/of nalaten is ontstaan aan de in leden 1 en 2 bedoelde zaken, ook voor die zaken die eigendom zijn van derden.

7 De koper vrijwaart de gemeente tegen eventuele vorderingen inzake schadevergoeding van derden die mogelijk ook zaken in, op en/of boven het perceel in eigendom kunnen hebben.

#### **Artikel 20 Apartementsrecht**

1 Indien het perceel een appartementsrecht betreft, aanvaardt de koper uitdrukkelijk alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van splitsing, het reglement en de statuten van de Vereniging van Eigenaars.

2 De koper verplicht zich tot naleving van de in lid 1 bedoelde verplichtingen.

3 Het perceel omvat tevens het aandeel in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen ten tijde van de overdracht. Genoemd aandeel kan aan



verandering onderhevig zijn. De gemeente staat er niet voor in dat het aandeel ten tijde van de feitelijke levering gelijk is aan het aandeel ten tijde van het tot stand komen van de koop of enig eerder moment.

- 4 De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van de verkoop en voor het moment van overdracht, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper is verplicht in dat geval de uitvoering van het besluit van de gemeente over te nemen. De gemeente is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.
- 5 De gemeente zal koper machtigen voor zover mogelijk om vanaf het moment dat de koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde ontbonden kan worden namens de gemeente de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- 6 De koopovereenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden, indien de Vereniging van Eigenaars uiterlijk vier weken nadat de koop schriftelijk aan hen is bekend gemaakt aan koper geen toestemming heeft verleend om het appartementsrecht in gebruik te nemen, als deze toestemming op grond van het reglement is vereist.
- 7 In geval van ontbinding zal aan de koper de aan de gemeente reeds betaalde (gedeelten van de) koopprijs (vermeerderd met eventueel betaalde rente op grond van artikel 7) worden gerestitueerd. In dat geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.

#### **Artikel 21 Kettingbeding**

- 1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bij de overdracht van het gehele perceel (of gedeelte daarvan), alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde op te leggen daartoe het in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 bepaalde woordelijk in de notariële akte te laten opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente van 10 % van de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs, met de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meerdere schade te vorderen.
- 2 Op gelijke wijze als onder lid 1 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen -bij wijze van derdenbeding- bij de nieuwe eigenaar en/of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 11, 19, 22, 25 en 28 als de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan de rechtsopvolgers en/of beperkt gerechtigden.
- 3 Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het gestelde in lid 2 aan.

#### **Artikel 22 Kwalitatieve verplichtingen**



- 1 *Partijen komen overeen dat de verplichtingen als bedoeld in artikel 19 als ——— kwalitatieve verplichtingen op het perceel rusten en dat deze verplichtingen van ——— rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel ——— zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) mede gebonden is/zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zal/zullen ——— verkrijgen.*—————
- 2 *Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte en worden ingeschreven in de openbare registers.*—————

### **Artikel 23 Voorwaarde van financiering**—————

- 1 *De koper heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden, indien hij niet binnen vier weken na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst een ——— hypothecaire lening, nodig voor de financiering van het perceel en de eventueel ——— daarop te realiseren bebouwing, onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk ——— te achten condities heeft kunnen verkrijgen.*—————
- 2 *Indien de koper een beroep wenst te doen op deze ontbindende voorwaarde, dient hij hiervan binnen zeven dagen na het verstrijken van de vorenvermelde termijn ——— van vier weken bij aangetekende brief kennis te geven aan de gemeente, zulks ——— onder overlegging van schriftelijke stukken waaruit één en ander in voldoende ——— mate blijkt.*—————
- 3 *Alle eventueel aan gemeente (vooruit)betaalde bedragen worden binnen redelijke termijn door de gemeente aan koper teruggestort, indien de koopovereenkomst ——— wordt ontbonden op grond van lid 1. In dat geval, wordt door de gemeente geen ——— rente over de reeds betaalde bedragen vergoed aan koper.*—————

### **Artikel 24 Faillissement en beslag**—————

- 1 *Indien de koper vóór het verlijden van de notariële akte in staat van faillissement ——— wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede indien ——— executoriaal beslag wordt c.q. is gelegd, zijn burgemeester en wethouders ——— bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of ——— rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.*—————
- 2 *Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden, is de koper alsdan verplicht het ——— afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor ——— zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.*—————
- 3 *De reeds betaalde bedragen (koopprijs, waarborgsom, renten) zullen worden ——— gerestitueerd binnen redelijke termijn voor zover bedoeld bedrag het bedrag van ——— de kosten en/of boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan. In dat ——— geval, wordt door de gemeente geen rente over de reeds betaalde bedragen ——— vergoed aan koper.*—————

### **Artikel 25 Boetebepaling**—————

- 1 *De koper verbeurt bij elke niet- of niet behoorlijke nakoming c.q. overtreding van ——— enige verplichting die hem ingevolge deze Algemene Voorwaarden en de ——— Bijzondere Voorwaarden is opgelegd ná ingebrekestelling en ná verloop van de ——— daarin gestelde termijn een door de gemeente op te leggen onmiddellijk opeisbare ——— boete van 10 % van de koopprijs, tenzij in deze Algemene Voorwaarden en/of de ——— Bijzondere Voorwaarden een andere (op een bepaalde situatie aangepaste) ———*



boeteregeling is getroffen *Het vorenstaande laat onverlet het recht van de gemeente om volledige schadevergoeding te vorderen van de koper voor zover de geleden en/of te lijden schade de verbeurde boete overtreft.*

- 2 *Naast het vorengestelde behoudt zowel de gemeente als de koper zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.*

**Artikel 26 Geschillen en rechtskeuze**

- 1 *Eventuele geschillen zullen door de te Velsen bevoegde rechter worden beslecht.*
- 2 *Het Nederlands recht is van toepassing.*

**Artikel 27 Hoofdelijkheid**

*Ingeval twee of meer natuurlijke- en/of rechtspersonen koper zijn, is ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Bijzondere Voorwaarden en van de Algemene Voorwaarden.*

**Artikel 28 Indexatie**

- 1 *De in de Algemene Voorwaarden en in de Bijzondere Voorwaarden vermelde boeten zullen jaarlijks, voor de eerste maal op 1 januari volgend op het jaar waarin de koopovereenkomst door koper is ondertekend en vervolgens iedere eerste dag van januari van de daarop volgende jaren, worden geïndexeerd op basis van het CBS consumentenprijsindexcijfer, alle huishoudens totaal, zoals door het CBS te Den Haag wordt vastgesteld op de meest recente tijdbasis.*
- 2 *De aanpassing vindt plaats door vermenigvuldiging van de tot die datum geldende boeten met een breuk, waarvan de teller bestaat uit het prijsindexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan de datum van ingang van de nieuwe boete en de noemer bestaat uit het meest recente prijsindexcijfer.*
- 3 *Indien het CBS op houdt te bestaan en/of de in lid 1 genoemde indexcijfer niet meer bekendmaakt, zal een gelijkwaardig cijfer worden toegepast.*

**Artikel 29 Bedenktijd**

- 1 *In geval van koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan heeft de koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte ondertekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.*
- 2 *Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.*
- 3 *De bedenktijd wordt zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.*

**Artikel 30 Toepassingsbereik Algemene Voorwaarden**

- 1 *Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken 2013'.*
- 2 *De Algemene Voorwaarden maken deel uit van de koopovereenkomst, waarin zij van toepassing zijn verklaard.*



3 Indien de Bijzondere Voorwaarden afwijken van die van deze Algemene Voorwaarden, gaan de Bijzondere Voorwaarden voor.

**Artikel 31 Inwerkingtreding Algemene Voorwaarden**

Deze Algemene Voorwaarden treden in werking op 23 oktober 2013.”

**Volmacht**

Van voormelde volmacht blijkt uit een notariële akte van volmacht op zesentwintig juni tweeduizend vierentwintig verleden voor mij, notaris.

**Toestemming beperkt gerechtigde**

Van de toestemming van voormelde hypotheekhouder blijkt uit gemelde akte van hypotheek de dato vijf juli tweeduizend vierentwintig (ingeschreven in Hypotheken 3 in deel 87512 nummer 159).

**Slot**

De comparante is aan mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en na deze gewezen te hebben op de gevolgen die voor de partij uit de inhoud van de akte voortvloeien, heeft deze verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om elf uur en vijftien minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

