



Nummer:  
2013

**ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN OPRICHTING  
"VERENIGING VAN EIGENAARS EENGEZINSWONINGEN HOF VAN  
DUMONT TE HAARLEM"**

Op dertig augustus tweeduizend dertien, verscheen voor mij, mr. Paul Joseph Hubert-Marie Prevoo, notaris gevestigd te Haarlem: \_\_\_\_\_

mevrouw Nicole Siegreest-Tjeertes, kantooradres 2011 VM Haarlem, \_\_\_\_\_  
Wilhelminastraat 30, geboren te Haarlem op zes september negentienhonderd \_\_\_\_\_  
tweeënzeventig, \_\_\_\_\_

ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_

de heer Roelof STEENBEEK, wonende te 3031 EP Rotterdam, Oostplein 540, \_\_\_\_\_  
geboren te Amsterdam op dertig juni negentienhonderd zesenvijftig, zich \_\_\_\_\_  
legitimerende met zijn paspoort nummer NTDR1PL76, uitgegeven te Rotterdam \_\_\_\_\_  
op vijftien maart tweeduizend dertien, \_\_\_\_\_

die bij het verlenen van de volmacht handelende in zijn hoedanigheid van zelfstandig-bevoegd bestuurder van en als zodanig conform artikel 10 van de statuten \_\_\_\_\_

rechtsgeldig vertegenwoordigende: \_\_\_\_\_

de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: Huys Azië, Jollemanhof 8, 1019 GW \_\_\_\_\_  
Amsterdam, postadres: Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam) gevestigde stichting  
**STICHTING YMERE**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de \_\_\_\_\_  
Kamer van Koophandel voor Amsterdam onder nummer 41212857, \_\_\_\_\_

hierna te noemen: "de eigenaar". \_\_\_\_\_

**Inleiding** \_\_\_\_\_

De comparante, handelend in hoedanigheid als gemeld, verklaarde: \_\_\_\_\_

- dat de eigenaar rechthebbende is van: \_\_\_\_\_

het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een \_\_\_\_\_  
gedeelte van het complex aan de Hannie Schaftstraat 46 tot en met 66 (even-  
nummers) te Haarlem, omvattende elf eengezinswoningen met aan- en \_\_\_\_\_  
toebehoren, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer \_\_\_\_\_  
2242 A-3, \_\_\_\_\_

uitmakende een onverdeeld duizend vijfhonderd achttien twaalfduizend \_\_\_\_\_  
zevenhonderd zesenvijftigste (1.518/12.756) aandeel in de gemeenschap \_\_\_\_\_  
bestaande uit het complex genaamd Hof van Dumont, omvattende onder \_\_\_\_\_  
meer elf eengezinswoningen, twee bouwblokken met elk vierentwintig \_\_\_\_\_  
bergingen en een gebouw met achtentachtig woonappartementen, zeventien-  
bedrijfseenheden, een ruimte met WKO-installatie, veertig bergingen en \_\_\_\_\_  
negenennegentig parkeerplaatsen verdeeld over twee parkeerlagen, alles met  
verder aan- en toebehoren, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten-  
kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummers 2234, 2235, 2238-  
en 2240, respectievelijk groot zes are en twintig centiare, veertien are en \_\_\_\_\_  
negenentwintig centiare, vierendertig are en zevenenveertig centiare en \_\_\_\_\_  
negen are en drie centiare, \_\_\_\_\_

hierna te noemen: "de gemeenschap"; \_\_\_\_\_

- dat het appartementsrecht door de eigenaar in eigendom zal worden verkregen \_\_\_\_\_  
door de inschrijving in het Landelijk Openbaar Register, van het afschrift van \_\_\_\_\_

2  
een akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten, mede op heden voor mij, notaris, verleden;

- dat het appartementsrecht niet is belast met hypotheek, hypotheecaire inschrijvingen of beslagen;

- dat met betrekking tot het appartementsrecht aan de eigenaar geen andere erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen of bijzondere verplichtingen bekend zijn dan die welke zijn aangehaald en welke voortvloeien uit voormelde akte van hoofdsplitsing en die woordelijk luiden als volgt:

" dat met betrekking tot voormelde onroerende zaak aan de eigenaar geen andere erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen of bijzondere verplichtingen bekend zijn dan hetgeen voorkomt in:

" a. voormelde akte de dato achtentwintig september tweeduizend twaalf, woordelijk luidende:

" **Erfdiensbaarheden; kwalitatieve bedingen; bijzondere verplichtingen**

" **Artikel 7**

" **Kettingbedingen**

" In artikel 4 van voormelde koopovereenkomst is bepaald dat artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem (Kettingbeding) van toepassing is op artikel 2.10 en 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, alsmede op artikel 3 en 6 van voormelde koopovereenkomst.

" Artikel 2.10 van de Algemene Verkoopvoorwaarden (Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing) is in voormelde koopovereenkomst gewijzigd en luidt als volgt:

" " Indien er tov het bestaand aantal woningen extra woningen worden gerealiseerd, betaalt koper voor deze extra te realiseren woningen een grondprijs van € 16.833,- per woning met de bestemming sociale huurwoning, een grondprijs van € 24.580,- per woning met de bestemming sociale koop en een grondprijs van € 200,- per m<sup>2</sup> BVO voor de commerciële ruimten in de plint van de gebouwen langs de Schipholweg. Deze prijzen zijn excl BTW en zijn gebaseerd op de nota grondprijzen 2007. Deze grondprijzen worden ieder jaar met 2% verhoogd tot het moment van start bouw, voor de eerste maal in 2008. De grondprijs voor de extra gerealiseerde woningen huur en koop in het middensegment wordt berekend op basis van de VON prijs van deze woningen en conform de dan op het moment van start bouw geldende nota grondprijzen. "

" Artikel 3.11 van gemelde Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem luidt als volgt:

" " Artikel 3.11: Gedoogplicht



3

- " 1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve— "
- " van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is— "
- " aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen— "
- " noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in— "
- " of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden. — "
- " 2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel— "
- " is aangebracht bevestigd te laten. — "
- " 3. Alle schade, welk een onmiddellijk gevolg is van het— "
- " aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1— "
- " van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar— "
- " kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper— "
- " worden vergoed. — "
- " 4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem— "
- " gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen— "
- " ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, — "
- " omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de— "
- " eigenaren van die zaken noodzakelijk achten. — "
- " 5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke— "
- " door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, — "
- " door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. " — "
- " In voormelde koopovereenkomst is in artikel 3 bepaald: — "
- " " Bestemmingsbeding — "
- " De grond is bestemd als bouwgrond voor woningen al dan niet met— "
- " tuin, bedrijfsruimte en een parkeeroplossing, conform de afspraken— "
- " in de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt-Zuid. " — "
- " In voormelde koopovereenkomst is in artikel 6 bepaald: — "
- " " Milieubepaling — "
- " Aan koper wordt geschikte grond geleverd. — "
- " Onder geschikte grond wordt verstaan: grond waarvan door — "
- " middel van een verkennend bodemonderzoek de milieutechnische — "
- " kwaliteit, inclusief de parameter asbest, is onderzocht. Op basis — "
- " van dit onderzoek zal er een toetsing van de analyseresultaten aan — "
- " het bouwstoffenbesluit/besluit bodemkwaliteit plaatsvinden. De — "
- " grond dient te voldoen aan de toekomstige functie zoals — "
- " opgenomen in artikel 3 van deze overeenkomst. — "
- " Alle kosten die samenhangen met onder andere de afvoer en stort — "
- " van de grond ten behoeve van bijvoorbeeld de ontgraving van de — "
- " funderingen en verdiepte parkeerplaatsen, komen voor rekening — "
- " van de koper. — "
- " Alle kosten met betrekking tot de zuivering van grondwater dat — "
- " geloosd moet worden (onder andere bijvoorbeeld ten behoeve van — "

" ontgraving van verdiepte parkeerplaatsen of bergingen), komen — "

" voor rekening van koper. — "

" Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht een — "

" bodemonderzoeksrapportage waaruit blijkt dat de grond en het — "

" grondwater qua gesteldheid geschikt zijn voor de bestemming zoals — "

" vermeld in artikel 3. — "

" Verkoper overlegt voorafgaand aan de overdracht een asbest — "

" onderzoekrapportage waaruit blijkt dat er geen asbest in de grond — "

" en het grondwater aanwezig is. — "

" Ter uitvoering van de daartoe strekkende overeenkomst verklaren — "

" partijen de hiervoor aangehaalde tekstdelen volgens het bepaalde in — "

" artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden bij wijze van — "

" kettingbeding op te leggen aan koper als volgt: — "

" 1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit — "

" voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst — "

" aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte — "

" van het registergoed, alsmede bij de verlening daarop van een — "

" beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te — "

" leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt — "

" recht woordelijk op te nemen. — "

" 2. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een — "

" direct opeishare boete van VLIJFENTWINTIG DUIZEND EURO — "

" (€ 25.000,00) ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid — "

" voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer — "

" geleden schade te vorderen. — "

" 3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich — "

" jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van — "

" de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze, zowel het — "

" bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid — "

" opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan — "

" diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende — "

" vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de — "

" verkoper het beding aan. — "

" Kwalitatieve verplichtingen — "

" In artikel 5 van voormelde koopovereenkomst is bepaald dat artikel — "

" 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden (Kwalitatieve — "

" verplichting) van toepassing is op artikel 3.12 van de Algemene — "

" Verkoopvoorwaarden. — "

" Artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden luidt als volgt: — "

" " Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen — "

" 1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst — "



5

"  
" *vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste* "  
" *van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen* "  
" *gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen al zodanige* "  
" *erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die* "  
" *percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd* "  
" *blijft.* "  
" **2. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van** "  
" *ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen,* "  
" *waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen,* "  
" *inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit* "  
" *een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.* "  
" *Ter uitvoering van de daartoe strekkende overeenkomst verklaren* "  
" *partijen dat het bepaalde in artikel 3.12 van de Algemene* "  
" *Verkoopvoorwaarden blijft rusten op het registergoed en van* "  
" *rechtswege over zal gaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere* "  
" *titel zal verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden* "  
" *zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van* "  
" *het goed zullen verkrijgen.* "  
" *Gemelde verplichtingen worden bij deze aan koper opgelegd en door* "  
" *hem aanvaard als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252-* "  
" *van het Burgerlijk Wetboek.* "  
" **b. een akte van transport op ééneentwintig april negentienhonderd** "  
" *zesentachtig verleden voor notaris mr. J.M.G.C. Rijppaert te Haarlem,* "  
" *bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem op* "  
" *diezelfde dag in deel 8266 nummer 8, woordelijk luidende:* "  
" **Erfdienstbaarheden; kwalitatieve bedingen; bijzondere verplichtingen** "  
" **Artikel 6** "  
" *Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en* "  
" *verplichtingen en/of bijzondere bepalingen wordt ten deze uitdrukkelijk* "  
" *verwezen naar gemelde aankomsttitel de dato ééneentwintig april* "  
" *negentienhonderd zesentachtig, waarin woordelijk het volgende staat* "  
" *vermeld:* "  
" *" Deze verkoop en koop geschiedt onder de Algemene* "  
" *Verkoopvoorwaarden 1962, vastgesteld bij besluit van de raad* "  
" *der gemeente Haarlem van veertien maart negentienhonderd twee* "  
" *en zestig, nummer 40, met welke algemene Verkoopvoorwaarden* "  
" *de koopster verklaart volkomen bekend te zijn en welke Algemene* "  
" *Verkoopvoorwaarden worden aangevuld met de volgende* "  
" *bijzondere voorwaarden:* "  
" **a. de bestemming van de grond is conform het gestelde in de** "  
" *erfpachtsakten van diverse percelen;* "  
"

- " b. de op het verkochte te stichten woningen mogen uitsluitend — "
- " worden gebruikt voor bewoning door één gezin; handel; — "
- " nering of bedrijf mag daarin niet worden uitgeoefend; — "
- " c. de afscheiding van de openbare weg moet op een gemetselde — "
- " of betonnen voeting worden geplaatst; — "
- " d. de binnengrensafscheidingen, de afscheidingen met de aan de — "
- " gemeente verblijvende grond en de achter- en tussenpaden — "
- " moeten door de koopster worden aangebracht respectievelijk — "
- " aangelegd en worden onderhouden ten genoegen van — "
- " burgemeester en wethouders; — "
- " e. de aan de buitenzijde van de bebouwing aan te brengen — "
- " reclame behoeft, evenals de aan te brengen naamborden — "
- " zulks in de ruimste zin genomen - de goedkeuring van — "
- " burgemeester en wethouders; — "
- " f. de aan te brengen zonweringen behoeven, wat kleur en — "
- " constructie betreft, de goedkeuring van burgemeester en — "
- " wethouders; — "
- " g. de in het bouwplan opgenomen of later op de te verkopen — "
- " grond te bouwen garageboxen mogen slechts worden gebruikt — "
- " voor het stallen van personenwagens, die niet worden gebruikt — "
- " ten behoeve van een autorijschool of autoverhuurbedrijf; — "
- " h. het buitenonderhoud van de bebouwing moet geschieden ten — "
- " genoegen van burgemeester en wethouders; uit — "
- " welstandsoverwegingen zal de bebouwing steeds als één — "
- " geheel worden aangemerkt; — "
- " i. het niet voor bebouwing bestemde gedeelte van de grond moet, — "
- " ten genoegen van burgemeester en wethouders als tuin en/of — "
- " verhard terrein worden aangelegd en onderhouden; binnen — "
- " één jaar na het gereedkomen van de bebouwing dient deze — "
- " aanleg voltooid te zijn; — "
- " j. de koper moet gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op — "
- " enige vergoeding, dat in of op het verkochte of dat in, op, of — "
- " aan de op het verkochte gestichte opstallen, zoveel en — "
- " zodanige leidingen, kabels, draden, palen, isolatoren, rozetten, — "
- " verkeersborden, lichtmasten, trottoirkolken en toestellen — "
- " vanwege de openbare bedrijven worden aangebracht en — "
- " onderhouden, wijzigingen daaronder begrepen, als — "
- " burgemeester en wethouders nodig achten. — "
- " Genoemde voorwerpen blijven eigendom van de gemeente. — "
- " Omtrent de plaats en de wijze waarop die voorwerpen zullen — "
- " worden aangebracht, zal overleg worden gepleegd met de — "



- koopster. \_\_\_\_\_ "
- Schade ten gevolge van het aanbrengen, onderhouden of \_\_\_\_\_ "
- wijzigen van die voorwerpen ontstaan, zal door en voor \_\_\_\_\_ "
- rekening van de gemeente worden hersteld. \_\_\_\_\_ "
- k. de koper is verplicht, het verkochte aan te sluiten, casu quo te \_\_\_\_\_ "
- doen aansluiten op de centrale antenne-inrichting in Haarlem, \_\_\_\_\_ "
- indien naar het gekochte centraal antenne-energie kan worden \_\_\_\_\_ "
- gedistribueerd, en tevens aan de instandhouding daarvan \_\_\_\_\_ "
- mede te werken, zullende het alsdan niet zijn toegestaan op of \_\_\_\_\_ "
- aan het verkochte andere antennes of soortgelijke installaties \_\_\_\_\_ "
- aan te brengen; \_\_\_\_\_ "
- l. de onder a. tot en met k. gestelde voorwaarden en deze \_\_\_\_\_ "
- voorwaarde dienen bij elke vervreemding en bij elke vestiging \_\_\_\_\_ "
- van zakelijke genotsrechten daarop woordelijk in de akte van \_\_\_\_\_ "
- overdracht te worden opgenomen. " \_\_\_\_\_ "
- c. een akte van vestiging opstalrecht op heden verleden voor genoemde \_\_\_\_\_ "
- mr. P.J.H.M. Prevoo, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in \_\_\_\_\_ "
- het Landelijk Openbaar Register, woordelijk luidende: \_\_\_\_\_ "
- C. OVEREENKOMST \_\_\_\_\_ "
- De Opstaller en de Grondeigenaar zijn een overeenkomst \_\_\_\_\_ "
- aangegaan ondertekend op drie juli tweeduizend dertien, hierna \_\_\_\_\_ "
- ook te noemen: "Overeenkomst", waarvan een kopie aan deze akte \_\_\_\_\_ "
- is gehecht, welke overeenkomst betrekking heeft op de levering \_\_\_\_\_ "
- door of namens de Opstaller van de hierna nader gedefinieerde \_\_\_\_\_ "
- Warmte en Koude ten behoeve van - onder meer - (de eigenaren \_\_\_\_\_ "
- casu quo de gebruikers van) het op (een gedeelte) van het \_\_\_\_\_ "
- Registergoed te realiseren (appartementen)complex, hierna ook te \_\_\_\_\_ "
- noemen: "Complex Hof van Dumont", door middel van een (te \_\_\_\_\_ "
- realiseren) zogenaamde warmte-koude opslag installatie ("WKO \_\_\_\_\_ "
- installatie"), hierna ook te noemen: "Energievoorziening". \_\_\_\_\_ "
- D. DEFINITIES \_\_\_\_\_ "
- Ten aanzien van de onder C. bedoelde levering en de \_\_\_\_\_ "
- Energievoorziening worden in de onderhavige akte de volgende \_\_\_\_\_ "
- definities gehanteerd, waarbij zoveel mogelijk aansluiting is \_\_\_\_\_ "
- gezocht met de definities zoals omschreven in de Overeenkomst: \_\_\_\_\_ "
- "Aansluiting": de Aansluitleidingen die door de Exploitant \_\_\_\_\_ "
- worden beheerd en die de Woninginstallatie of de \_\_\_\_\_ "
- Commerciële ruimte-installatie met de Hoofdleiding verbindt, \_\_\_\_\_ "
- alsmede alle door de Exploitant in, aan of op de leiding \_\_\_\_\_ "
- aangebrachte apparatuur, zoals de Meetinrichting en de \_\_\_\_\_ "
- warmtewisselaar; \_\_\_\_\_ "

- " - "Aansluitleidingen": de leidingen vanaf de Hoofdleiding tot — "
- " aan de Leveringsgrens in de Opstellingsruimte; — "
- " - "Afnemer": een partij die Warmte en Koude afneemt of zal — "
- " gaan afnemen van de Exploitant en/of die de beschikking heeft — "
- " of zal krijgen over een Aansluiting voor de afname van — "
- " Warmte en/of Koude; — "
- " - "Belaste ruimte en/of Grond": de ruimte(n) en/of grond — "
- " waarop het Recht van Opstal wordt gevestigd, binnen het — "
- " Registergoed, alsmede het Energiedak en de — "
- " ruimte(n)/bronnen, waaronder de zogenaamde monobron, — "
- " onder de oppervlakte; — "
- " - "Commerciële ruimte": een tot het Complex Hof van Dumont — "
- " behorende ruimte, bestemd voor commerciële en/of niet — "
- " commerciële activiteiten, ten behoeve waarvan een Aansluiting — "
- " tot stand is gekomen of zal komen, dan wel levering van — "
- " Warmte en/of Koude geschiedt of zal geschieden; — "
- " - "Commerciële ruimte-installatie": het samenstel van — "
- " leidingen en toebehoren in de Commerciële ruimte niet — "
- " omvattende de Aansluiting of de Energievoorziening voor het — "
- " verbruik van door de Afnemer van de Exploitant af te nemen — "
- " Warmte en/of Koude binnen de Commerciële ruimte; — "
- " - "Eigenaar": de natuurlijke persoon of rechtspersoon, die — "
- " eigenaar is van het Registergoed of een deel daarvan casu quo — "
- " een appartementsrecht, deel uitmakende van het Complex Hof — "
- " van Dumont en die met de Exploitant een — "
- " Leveringsovereenkomst heeft gesloten; — "
- " - "Energiedak": het actieve watervoerende deel van de — "
- " Energievoorziening, opgenomen in het dak waarin — "
- " zonnewarmte wordt opgevangen, inclusief de zonnepanelen; — "
- " - "Energievoorziening": het geheel van de installaties, — "
- " leidingen en organisatie ten behoeve van de opwekking, — "
- " distributie, levering en/of opwekking van Warmte en/of Koude — "
- " in het Complex Hof van Dumont, inclusief het Energiedak, de — "
- " zogenaamde monobron en het deel van de installatie in de — "
- " Woning en/of Commerciële Ruimte dat door de Exploitant — "
- " wordt beheerd met inbegrip van de afsluiters, de — "
- " Meetinrichting en alle andere door of vanwege de Exploitant — "
- " in of aan die leiding aangebrachte apparatuur in de Woning of — "
- " Commerciële Ruimte; — "
- " - "Exploitant": de partij die de Energievoorziening realiseert, — "
- " exploiteert en onderhoudt, zijnde (thans) de statutair te — "





- Haarlem gevestigde (feitelijk adres: Meesterlottelaan 301, 2012 JJ Haarlem) besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Elan Energie B.V.;
- "Gebruiker": de natuurlijke persoon of rechtspersoon, niet zijnde een Eigenaar, die het Registergoed, een deel daarvan casu quo een appartementsrecht, deel uitmakende van het Complex Hof van Dumont in gebruik heeft en die met de Exploitant een Leveringsovereenkomst heeft gesloten;
  - "Grondeigenaar": Stichting Ymere, voornoemd, en/of haar rechtsopvolgers met betrekking tot het Registergoed;
  - "Hoofdleiding": de leiding waarop de Aansluitingen tot stand worden gebracht;
  - "Koude": energie voor ruimtekoeling;
  - "Leveringsgrens": de grens – en daarmee de eigendomsscheiding – tussen de Energievoorziening tot en met de afsluiters in de Woning en/of Commerciële Ruimte enerzijds en de Woninginstallatie en/of Commerciële ruimte-installatie anderzijds;
  - "Leveringsovereenkomst": de overeenkomst tussen de Exploitant enerzijds en een Afnemer anderzijds inzake de Aansluiting in – en de levering van Warmte en/of Koude aan de Woning of Commerciële ruimte van de Afnemer;
  - "Meetinrichting": de getijde en goedgekeurde apparatuur bestemd voor het vaststellen van de door de Exploitant geleverde en door de Afnemer afgenomen hoeveelheid Warmte en Koude;
  - "Opstaller": Stichting Elan Wonen, voornoemd, en/of haar eventuele rechtsopvolgers met betrekking tot het Recht van Opstal;
  - "Opstellingsruimte": de afsluitbare ruimte in de Woning of Commerciële ruimte waarin zich de Leveringsgrens bevindt en waarin de Woninginstallatie of Commerciële ruimte-installatie wordt aangesloten op de Energievoorziening;
  - "Recht van Opstal": het ten behoeve van de Opstaller door de Grondeigenaar verleende zakelijke recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
  - "Warmte": energie voor ruimteverwarming en/of warm tapwaterbereiding;
  - "Woning": een tot het Complex Hof van Dumont behorende ruimte, bestemd voor bewoning, ten behoeve waarvan een

Aansluiting tot stand is gekomen of zal komen, dan wel  
 levering van Warmte en/of Koude geschiedt of zal geschieden;  
 - "Woninginstallatie": het samenstel van leidingen en  
 toebehoren in de Woning niet omvattende de Aansluiting of de  
 Energievoorziening voor het verbruik van door de Afnemer  
 van de Exploitant af te nemen Warmte en/of Koude binnen de  
 Woning.

**E. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL**

1. Ter uitvoering van – en in nadere aanvulling op – de  
 Overeenkomst wordt door de Grondeigenaar hierbij gevestigd,  
 gelijk door de Opstaller hierbij wordt aanvaard, het  
 zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van  
 het Burgerlijk Wetboek (het "Recht van Opstal"), met de  
 inhoud en onder de voorwaarden als hierna in deze akte  
 bepaald.
2. Het Recht van Opstal houdt in de bevoegdheid van de  
 Opstaller om de Energievoorziening op/in het Registergoed in  
 eigendom te hebben en te houden onder de voorwaarden en  
 bepalingen als in deze akte vermeld.
3. Op grond van het Recht van Opstal is de Opstaller gerechtigd  
 tot het voor eigen rekening en risico in eigendom hebben,  
 houden, gebruiken, (laten) exploiteren, onderhouden en  
 vervangen van de Energievoorziening op/in het Registergoed  
 (waaronder begrepen de ruimte/bronnen gelegen onder de  
 oppervlakte).

**F. BEPALINGEN RECHT VAN OPSTAL**

Op het Recht van Opstal zijn de volgende voorwaarden en  
 bepalingen van toepassing:

**Artikel 1**

**Uitoefening Recht van Opstal**

1. De Opstaller is gerechtigd van de Belaste ruimte en/of Grond  
 te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar  
 het oordeel van de Opstaller – en met inachtneming van het  
 bepaalde in artikel 2 lid 3 juncto artikel 15 – nodig is voor  
 werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in  
 stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen  
 van de Energievoorziening.
2. De Opstaller is tevens gerechtigd om, na overleg met de  
 Grondeigenaar, Eigenaar, Gebruiker of andere rechtmatige  
 gebruiker van de Belaste ruimte en/of Grond, tijdelijk gebruik  
 te (doen) maken van buiten de Belaste ruimte en/of Grond



- " *gelegen gedeelte(n) van het Registergoed, indien zulks voor de* "
- " *uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot de* "
- " *Belaste ruimte en/of Grond nodig is.* \_\_\_\_\_ "
- " 3. *Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs* \_\_\_\_\_ "
- " *onmogelijk maken, zal de Opstaller de Grondeigenaar,* \_\_\_\_\_ "
- " *Eigenaar, Gebruiker of andere rechtmatige gebruiker van de* \_\_\_\_\_ "
- " *voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.* \_\_\_\_\_ "
- " 4. *Bij de uitoefening van het Recht van Opstal zal de Opstaller* \_\_\_\_\_ "
- " *zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen* \_\_\_\_\_ "
- " *van de Grondeigenaar, Eigenaar, Gebruiker of andere* \_\_\_\_\_ "
- " *rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo min mogelijk* \_\_\_\_\_ "
- " *hinder en schade veroorzaken.* \_\_\_\_\_ "
- " 5. *De Opstaller is verplicht na ontgravingen en andere* \_\_\_\_\_ "
- " *werkzaamheden de betreffende gedeelten van het Registergoed* \_\_\_\_\_ "
- " *zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand te* \_\_\_\_\_ "
- " *bringen.* \_\_\_\_\_ "
- " 6. *De Opstaller vergoedt voorts aan de Grondeigenaar,* \_\_\_\_\_ "
- " *Eigenaar, Gebruiker of andere rechtmatige gebruiker de* \_\_\_\_\_ "
- " *schade die door hen wordt geleden als gevolg van, door of* \_\_\_\_\_ "
- " *vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.* \_\_\_\_\_ "
- " 7. *De schade als in het vorige lid bedoeld, die naar het oordeel* \_\_\_\_\_ "
- " *van de Opstaller ten laste van derden behoort te komen,* \_\_\_\_\_ "
- " *behoeft de Opstaller slechts te vergoeden tegen gelijktijdige* \_\_\_\_\_ "
- " *overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op* \_\_\_\_\_ "
- " *vergoeding daarvan door die derden aan de Opstaller.* \_\_\_\_\_ "
- " **Artikel 2** \_\_\_\_\_ "
- " **Beheer, onderhoud en gebruik overeenkomstig de bestemming** \_\_\_\_\_ "
- " 1. *De Opstaller dient de Energievoorziening zodanig te (laten)* \_\_\_\_\_ "
- " *beheren dat na afloop van het Recht van Opstal de* \_\_\_\_\_ "
- " *Energievoorziening normaal functioneert.* \_\_\_\_\_ "
- " 2. *De Opstaller is verplicht de Energievoorziening te allen tijde* \_\_\_\_\_ "
- " *te (laten) onderhouden, zodat aan de eis als in lid 1 van dit* \_\_\_\_\_ "
- " *artikel kan worden voldaan.* \_\_\_\_\_ "
- " 3. *Het is de Opstaller niet geoorloofd om zonder voorafgaande* \_\_\_\_\_ "
- " *schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar:* \_\_\_\_\_ "
- " - *in het gebruik van de Belaste ruimte en/of Grond en/of de* \_\_\_\_\_ "
- " *Energievoorziening een wijziging aan te brengen;* \_\_\_\_\_ "
- " - *andere (bouw)werken op te richten dan de* \_\_\_\_\_ "
- " *Energievoorziening;* \_\_\_\_\_ "
- " - *de Energievoorziening hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk* \_\_\_\_\_ "
- " *van bestemming te veranderen, waaronder begrepen* \_\_\_\_\_ "

slopen; \_\_\_\_\_ "

- de Energievoorziening uit te breiden, te vervangen en/of \_\_\_\_\_ "  
weg te nemen; \_\_\_\_\_ "

- de Belaste ruimte en/of Grond mede te gebruiken voor het \_\_\_\_\_ "  
plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar \_\_\_\_\_ "  
het oordeel van de Grondeigenaar, gevaar, schade of \_\_\_\_\_ "  
hinder dan wel bezwaar uit oogpunt van welstand en \_\_\_\_\_ "  
milieu te duchten is. \_\_\_\_\_ "

De Grondeigenaar kan aan bedoelde toestemming \_\_\_\_\_ "  
voorwaarden verbinden. \_\_\_\_\_ "

4. Eventueel van derden benodigde toestemmingen en/of \_\_\_\_\_ "  
vergunningen in verband met de realisering, de aanwezigheid, \_\_\_\_\_ "  
de verwijdering en het gebruik van de Energievoorziening \_\_\_\_\_ "  
dienen door en voor rekening en risico van de Opstaller te \_\_\_\_\_ "  
worden aangevraagd en rechtens onaantastbaar te zijn \_\_\_\_\_ "  
verkregen. \_\_\_\_\_ "

5. De Opstaller vrijwaart de Grondeigenaar voor alle \_\_\_\_\_ "  
aanspraken voortvloeiende uit de realisering, de \_\_\_\_\_ "  
aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik in het kader van \_\_\_\_\_ "  
de exploitatie van de Energievoorziening en is jegens de \_\_\_\_\_ "  
Grondeigenaar gehouden tot vergoeding van schade die de \_\_\_\_\_ "  
Grondeigenaar als gevolg van de realisering, de \_\_\_\_\_ "  
aanwezigheid, de verwijdering en het gebruik van de \_\_\_\_\_ "  
Energievoorziening lijdt. \_\_\_\_\_ "

### Artikel 3 \_\_\_\_\_ "

#### Verplichtingen Grondeigenaar \_\_\_\_\_ "

1. De Grondeigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten, \_\_\_\_\_ "  
toestaan of nalaten waardoor: \_\_\_\_\_ "

a. de Energievoorziening gevaar zou kunnen lopen; \_\_\_\_\_ "

b. het overbrengen van energie, gas en/of vloeistoffen door \_\_\_\_\_ "  
middel van de Energievoorziening zou kunnen worden \_\_\_\_\_ "  
belet, belemmerd of geschaad; \_\_\_\_\_ "

c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken; \_\_\_\_\_ "

d. een ongestoorde uitoefening van het Recht van Opstal zou \_\_\_\_\_ "  
kunnen worden belemmerd. \_\_\_\_\_ "

2. De Grondeigenaar zal binnen de Belaste ruimte en/of Grond \_\_\_\_\_ "  
zonder toestemming van de Opstaller, die deze toestemming \_\_\_\_\_ "  
niet op onredelijke gronden zal onthouden: \_\_\_\_\_ "

a. geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, \_\_\_\_\_ "  
kabels en leidingen, waaronder mede begrepen drainage \_\_\_\_\_ "  
of moldrainage, - (doen) aanbrengen; \_\_\_\_\_ "



b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;

c. geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking.

met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de realisatie/oplevering van het te stichten (appartementen)complex Complex Hof van Dumontvoordoen door de Opstaller dienen te worden geduld.

3. Indien de Grondeigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de leden 1 en 2 van dit artikel, is de Opstaller bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, die naar het oordeel van de Opstaller om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van de Warmte en/of Koude dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het Recht van Opstal noodzakelijk zijn.

4. De Grondeigenaar is op gelijke wijze verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de Grondeigenaar dan wel andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.

5. Mits de bepalingen van lid 2 van dit artikel in acht zijn genomen, zal/zullen de Grondeigenaar, Eigenaar, Gebruiker en/of andere rechtmatige gebruiker van het Registergoed (of de privé gedeelten van de na de splitsing in appartementsrechten ontstane appartementsrechten) door de Opstaller niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan de Energievoorziening, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen door of vanwege de Grondeigenaar, Eigenaar, Gebruiker en/of andere rechtmatige gebruiker.

#### Artikel 4

##### Retributie

Het Recht van Opstal wordt gevestigd zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid

Dit laat onverlet hetgeen Partijen of hun rechtsopvolgers ter zake van vergoedingen uit hoofde van de (overige verplichtingen uit de) Leveringsovereenkomsten en andere overeenkomsten zijn overeengekomen dan wel zullen overeenkomen.

#### Artikel 5

##### Rechten van derden

De Grondeigenaar staat er voor in dat derden geen recht op de

" Belaste ruimte en/of Grond hebben, die de uitoefening van de bij—" "  
 " de Overeenkomst en in deze akte door de Opstaller bedongen—" "  
 " rechten kunnen belemmeren.—" "

" Voorts staat de Grondeigenaar er voor in dat zonder schriftelijke—" "  
 " toestemming van de Opstaller in de onder de oppervlakte van het—" "  
 " Registergoed gelegen bronnen geen andere werken dan die van de—" "  
 " Opstaller worden gerealiseerd.—" "

#### " Artikel 6—" "

##### " Overdracht, hoofdelijke verbondenheid—" "

" 1. De Energievoorziening blijft eigendom van de Opstaller—" "  
 " gedurende het bestaan van het Recht van Opstal.—" "

" De Energievoorziening en het Recht van Opstal, alsmede de—" "  
 " daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn — met—" "  
 " inachtneming van het bepaalde in artikel 12 lid 2 — voor de—" "  
 " Opstaller vatbaar voor overgang en overdracht. Bij gehele of—" "  
 " gedeeltelijke overgang of overdracht van de—" "

" Energievoorziening treedt de nieuwe eigenaar van de—" "  
 " Energievoorziening, of in geval van mede-eigendom, de—" "  
 " nieuwe mede-eigenaar van de Energievoorziening, in alle—" "  
 " rechten en verplichtingen van de Opstaller.—" "

" 2. Indien het Registergoed mede-eigendom is of wordt, is iedere—" "  
 " mede-eigenaar hoofdelijk verbonden. Voldoening door de—" "  
 " Grondeigenaar van zijn verplichtingen bevrijdt hem jegens—" "  
 " alle mede-eigenaren.—" "

" 3. Na de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed—" "  
 " is het bestuur van de betreffende (hoofd)vereniging van—" "  
 " eigenaars het aanspreekpunt voor de Opstaller in plaats van—" "  
 " alle individuele appartementselenaars.—" "

#### " Artikel 7—" "

##### " Duur en einde, vergoeding—" "

" 1. Onverminderd het bepaalde in de volgende leden wordt het—" "  
 " Recht van Opstal gevestigd voor een periode van dertig (30)—" "  
 " jaar, te rekenen vanaf het moment van het aansluiten van de—" "  
 " laatste Woning of Commerciële ruimte op de—" "  
 " Energievoorziening.—" "

" 2. Het Recht van Opstal kan niet eenzijdig worden opgezegd,—" "  
 " tenzij sprake is van niet-nakoming van enige verplichting uit—" "  
 " hoofde van deze overeenkomst, welke niet-nakoming een—" "  
 " opzegging zou rechtvaardigen.—" "

" 3. Na afloop van de in lid 1 van dit artikel bedoelde periode,—" "  
 " eindigt het Recht van Opstal. Uiterlijk twee (2) jaren voor het—" "



- Recht van Opstal. \_\_\_\_\_
2. De Opstaller aanvaardt de Belaste ruimte en/of Grond in de feitelijke staat, waarin deze zich thans bevindt. \_\_\_\_\_
3. De Grondeigenaar verklaart: \_\_\_\_\_
- a. de Belaste ruimte en/of Grond is geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. De Belaste ruimte en/of Grond is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden; \_\_\_\_\_
- b. hij is niet bekend met feiten die erop wijzen dat de Belaste ruimte en/of Grond enige verontreiniging bevat die ten nadelen strekt van het beoogde gebruik door Opstaller of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen; \_\_\_\_\_
- c. hem is niet bekend dat in de Belaste ruimte en/of Grond tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn. \_\_\_\_\_
4. Indien de grootte of de omschrijving van de Belaste ruimte en/of Grond niet juist of niet volledig is, kunnen Partijen daaraan geen rechten ontleen. \_\_\_\_\_

#### Artikel 10

##### Zakelijke lasten en belastingen

1. Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de Energievoorziening respectievelijk het Recht van Opstal, komen – ongeacht te wiens name te zijn gesteld – gedurende het bestaan van het Recht van Opstal voor rekening van de Opstaller. \_\_\_\_\_
2. Indien andere partijen dan de Opstaller de belastingen of lasten als in lid 1 van dit artikel bedoeld mochten hebben betaald, zal daarvan kennis worden gegeven aan de Opstaller, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan vorenbedoelde partijen te vergoeden. \_\_\_\_\_

#### Artikel 11

##### Garantieverklaringen Grondeigenaar

De Grondeigenaar garandeert dat het Recht van Opstal: \_\_\_\_\_

- a. onvoorwaardelijk is; \_\_\_\_\_
- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijven daarvan dan wel met andere beperkte rechten, anders dan in de akte vermeld; \_\_\_\_\_
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld; \_\_\_\_\_





d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, anders dan in deze akte vermeld.

alles onverminderd de beperkingen die aan het Recht van Opstal zijn verbonden krachtens de onderhavige bepalingen en de wet.

**Artikel 12**

**Berwaring, vervreemding, verhuur en recht van onderopstal**

1. De Opstaller zal het Recht van Opstal met de daarop gestichte Energievoorziening niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar met een recht van hypotheek mogen bezwaren.

2. De Opstaller zal de Energievoorziening respectievelijk het Recht van Opstal niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar geheel of gedeeltelijk mogen vervreemden (een reorganisatie van de betrokken rechtspersonen daaronder niet begrepen), verhuren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden.

3. De Opstaller is niet bevoegd om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Grondeigenaar op de Belaste-ruimte en/of de Grond geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen.

Ingeval van vestiging van een recht van onderopstal komen aan de onderopstaller niet meer bevoegdheden toe dan de Opstaller heeft.

4. Aan de in de leden 1 tot en met 3 van dit artikel genoemde schriftelijke toestemming kunnen door de Grondeigenaar voorwaarden worden verbonden.

**Artikel 13**

**Gevolgen van niet-nakoming**

De Opstaller en de Grondeigenaar hebben de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het Recht van Opstal voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het Recht van Opstal met inachtneming van het in deze akte en in de wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

**Artikel 14**

**Bepalingen van de Overeenkomst**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft het bepaalde in de Overeenkomst van volle kracht en waarde.

**Artikel 15**

**Verbetering/uitbreiding Energievoorziening**

Het is de Opstaller toegestaan om gedurende de looptijd van de Overeenkomst en het Recht van Opstal de Energievoorziening te





geen uitstel kan dulden, ook buiten kantooruren, alles echter — "  
behoudens calamiteiten – uitsluitend nadat de Opstaller — "  
voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt met de — "  
Grondeigenaar dan wel met de beheerder van de — "  
(hoofd)vereniging van eigenaars van het Complex Hof van — "  
Dumont. — "

2. Handhaving bouwkundige en feitelijke toestand — "  
Partijen dienen over en weer te gedogen dat ieder van hen het — "  
recht heeft tot het handhaven van de bouwkundige — "  
respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de Belaste — "  
ruimte en/of Grond en de Energievoorziening, zoals deze zich — "  
na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van — "  
elkaar (zullen) bevinden, speciaal wat betreft de aanwezigheid — "  
van (ondergrondse) leidingen, eventuele inbalking, inankering — "  
en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voor zover — "  
benodigd voor het functioneren van de Energievoorziening — "  
respectievelijk de Belaste ruimte en/of Grond. — "

De Grondeigenaar is ermee bekend en stemt ermee in dat — "  
(toekomstige) onderopstallers de hiervoor omschreven te vestigen — "  
erfdienstbaarheden ten behoeve van de ondergrond kunnen — "  
uitoefenen, ook in geval het Recht van Opstal – zoals gevestigd bij — "  
deze akte – tenietgaat, terwijl het recht van onderopstal blijft — "  
bestaan. — "

#### H. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN — "

Ter uitvoering van – en in nadere aanvulling op – de — "  
Overeenkomst, worden door Partijen de volgende kwalitatieve — "  
verplichtingen overeengekomen: — "

##### Realisatie van de Aansluiting — "

1. De Grondeigenaar is verplicht te gedogen dat alle Woningen — "  
en Commerciële ruimten zijn/worden aangesloten op de — "  
Energievoorziening tegen een aansluitbijdrage als bedoeld in — "  
artikel 7 van de Overeenkomst. — "
2. De Grondeigenaar is verplicht te gedogen dat de Opstaller, — "  
teneinde hem (al dan niet door derden in opdracht van de — "  
Opstaller) de Energievoorziening goed te kunnen laten — "  
realiseren, om niet gebruik maakt van de voor de realisering — "  
benodigde ruimten. — "

Dit betreft in ieder geval de volgende ruimten: — "

- verticale en horizontale schachtruimten voor de warmte — "  
en koudedistributieleidingen, behorende tot het Complex — "  
Hof van Dumont; — "

" - opstellingsruimten voor de plaatsing van de Aansluiting.— "

" Indien hiervoor vergunningen nodig zijn of rechten gevestigd— "

" moeten worden zal de Grondeigenaar hiertoe medewerking— "

" verlenen om dit te realiseren.— "

" De hiervoor omschreven verplichtingen worden overeengekomen— "

" als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het— "

" Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op al degenen die het— "

" Registergoed, een deel daarvan dan wel een appartementsrecht— "

" behorende tot het Complex Hof van Dumont zullen verkrijgen, — "

" hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.— "

" Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het— "

" goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven— "

" verplichtingen gebonden.— "

" Ter zake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats— "

" gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.— "

" Niet-nakoming— "

" Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming, — "

" hierna te noemen: "niet-nakoming", ten aanzien van de hiervoor — "

" omschreven kwalitatieve verplichtingen verbeurt de overtreder — "

" respectievelijk de nalatige ten behoeve van de Opstaller een — "

" terstond opvorderbare boete van TIENDUIZEND EURO — "

" (€ 10.000,00), voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor — "

" iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet — "

" nakoming voortduurt. Deze boete zal verschuldigd zijn door het — "

" enkele feit van de overtreding of niet-nakoming of door het enkel — "

" verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige — "

" ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de — "

" bedoelde wederpartij op vergoeding van de eventueel meer geleden — "

" schade en onverminderd het recht van de Opstaller om tegelijk — "

" nakoming van de boete én van de betreffende verbintenis te — "

" verlangen. De Grondeigenaar is verplicht van zijn rechtsopvolger — "

" te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden — "

" is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de Opstaller of — "

" diens rechtsopvolger gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van — "

" een boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en) van — "

" HONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00). — "

" I. KETTINGBEDINGEN — "

" Voorts zijn Partijen overeengekomen als volgt: — "

" 1. Teneinde een goede werking van het betreffende — "

" energiesysteem mogelijk te maken, is de Grondeigenaar casu — "

" quo diens rechtsopvolger die het Complex Hof van Dumont — "



- leegstandsvergoeding indien de Woning of Commerciële ruimte bij oplevering ervan niet aan een Afnemer in juridische zin of, indien dit een later moment is, feitelijk is geleverd, als gevolg waarvan de Exploitant niet in de gelegenheid is om met betrekking tot de Woning of Commerciële ruimte een Leveringsovereenkomst af te sluiten conform de "Leveringsovereenkomst Warmte en/of Koude Woningen" respect "Leveringsovereenkomst Warmte en/of Koude Commerciële ruimten", die als Bijlage 3 en Bijlage 4 zijn gehecht aan de Overeenkomst.
5. Bij tijdelijke - tussentijdse - leegstand van een verhuurde Woning of Commerciële ruimte is de Grondeigenaar casu quo de Opstaller een leegstandsvergoeding verschuldigd aan de Exploitant. Deze verplichting geldt eveneens voor hun rechtsopvolgers die eigenaar worden van meerdere Woningen of Commerciële ruimten met het oog op verhuur en/of "complexverkoop" en geldt niet ten aanzien van een particuliere eigenaar die verhuurt.
6. De hoogte van de in de leden 4 en 5 van dit artikel bedoelde leegstandsvergoeding bedraagt het door een Afnemer verschuldigde vastrecht (inclusief indexering en inclusief toepasselijke belastingen en heffingen) zoals bepaald in de "Leveringsovereenkomst Warmte en/of Koude Woningen" respect "Leveringsovereenkomst Warmte en/of Koude Commerciële ruimten", die als Bijlage 3 en Bijlage 4 zijn gehecht aan de Overeenkomst.
7. De in lid 4 van dit artikel bedoelde betalingsverplichting van de Eigenaar geldt gedurende de periode die loopt vanaf de eerste dag van de eerste kalendermaand na de kalendermaand waarin de datum van oplevering van de Woning of Commerciële ruimte is gelegen tot aan de datum waarop de Woning of Commerciële ruimte juridisch of, indien dit een later tijdstip is, feitelijk is geleverd.

**Niet-nakoming**

Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming, hierna te noemen: "niet-nakoming", ten aanzien van de hiervoor omschreven verplichtingen verbeurt de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de Exploitant een terstond opvorderbare boete van TIENDUIZEND EURO (€ 10.000,00), voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming



voortduurt. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit— "   
 van de overtreding of niet-nakoming of door het enkel verloop van— "   
 de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn— "   
 vereist, onverminderd het recht van de bedoelde wederpartij op— "   
 vergoeding van de eventueel meer geleden schade en— "   
 onverminderd het recht van de bedoelde wederpartij om tegelijk— "   
 nakoming van de boete én van de betreffende verbintenis te— "   
 verlangen. De Grondeigenaar is verplicht van zijn rechtsopvolger— "   
 te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichting(en) gebonden— "   
 is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de Exploitant— "   
 gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van een boete wegens— "   
 niet-nakoming van deze verplichting(en) van— "   
 HONDERDDUIZEND EURO (€ 100.000,00).— "   
 De Grondeigenaar is verplicht om bij overdracht in eigendom van— "   
 het Registergoed of een aandeel daarin dan wel van een na de— "   
 splitsing in appartementsrechten ontstaan appartementsrecht— "   
 rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Woning en— "   
 Commerciële ruimte, alsmede bij verlening daarop van enig— "   
 beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk— "   
 genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk— "   
 gerechtigde en niet-goederenrechtelijke gebruiker bedoelde— "   
 verplichting(en) ten behoeve van de Exploitant op te leggen, die— "   
 ten behoeve van deze laatste aan te nemen en om het hiervoor in— "   
 dit artikel bepaalde in de betreffende akte van overdracht in— "   
 eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of— "   
 niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen,— "   
 zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van— "   
 honderdduizend euro (€ 100.000,00).— "   
 Voormelde verplichtingen jegens de Exploitant worden hierbij— "   
 door de Opstaller namens deze aangenomen.— "

**ENZOVOORTS**

**Bijzondere bepalingen en verplichtingen met betrekking tot de WKO— "   
 installatie**

**1. Levering van warmte en koude**

Ten aanzien van de levering van warmte en koude wordt hierbij— "   
 verwezen naar hetgeen daaromtrent is bepaald in voormelde akte van— "   
 vestiging opstalrecht op heden verleden voor meergenoemde notaris— "   
 mr. P.J.H.M. Prevoo en in de onderhavige akte geciteerd.— "   
 Ter nadere uitwerking van het daarin overeengekomene, is iedere— "   
 eigenaar en gebruiker van een woning en/of bedrijfsruimte verplicht om— "   
 met de betreffende exploitant van de bedoelde energievoorziening een— "

" leveringsovereenkomst te sluiten als gedefinieerd in voormelde akte — "

" van vestiging opstalrecht. — "

" Iedere eigenaar van een woning en/of bedrijfsruimte is verplicht om bij — "

" vervreemding van zijn appartementsrecht in de betreffende — "

" leveringsakte op te nemen en aan de betreffende verkrijger op te — "

" leggen, de verplichting om: — "

" a. indien de verkrijger het privé gedeelte behorende tot het — "

" appartementsrecht zelf in gebruik neemt: — "

" met de betreffende exploitant een dergelijke — "

" leveringsovereenkomst te sluiten; — "

" b. indien de verkrijger het privé gedeelte behorende tot het — "

" appartementsrecht in gebruik geeft aan een gebruiker: — "

" de gebruiker te verplichten met de betreffende exploitant een — "

" dergelijke leveringsovereenkomst te sluiten en deze verplichting in — "

" de betreffende huurovereenkomst of andere overeenkomst — "

" betreffende het gebruik op te nemen. — "

" Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de — "

" hiervoor omschreven verplichting tot het aangaan van bedoelde — "

" leveringsovereenkomst, hierna te noemen: "niet-nakoming", verbeurt — "

" de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de betreffende — "

" exploitant een terstond opvorderbare boete van tienduizend euro — "

" (€ 10.000,00), voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere — "

" dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming — "

" voortduurt. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit van de — "

" overtreding of niet-nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde — "

" termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, — "

" onverminderd het recht van de bedoelde wederpartij op vergoeding van — "

" de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de — "

" bedoelde wederpartij om tegelijk nakoming van de boete én van de — "

" betreffende verbintenis te verlangen. — "

" Iedere eigenaar van een woning en/of bedrijfsruimte is verplicht bij — "

" overdracht in eigendom van zijn appartementsrecht of een aandeel — "

" daarin, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk — "

" genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de — "

" nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde en niet — "

" goederenrechtelijke gebruiker bedoelde verplichting(en) ten behoeve — "

" van de betreffende exploitant op te leggen, die ten behoeve van deze — "

" laatste aan te nemen en om het hiervoor in dit artikel bepaalde in de — "

" betreffende akte van overdracht in eigendom of verlening van een — "

" beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht — "

" woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare — "





- " boete van honderdduizend euro (€ 100.000,00). \_\_\_\_\_ "
- " 2. Levering appartementsrecht met WKO-installatie \_\_\_\_\_ "
- " ENZOVOORTS \_\_\_\_\_ "
- " 3. Installaties, leidingen en verder toebehoren van de WKO-installatie \_\_\_\_\_ "
- " Krachtens de vestiging van voormeld recht van opstal behoort de \_\_\_\_\_ "
- " zogenaamde WKO-installatie - zijnde het geheel van de installaties, \_\_\_\_\_ "
- " leidingen en organisatie ten behoeve van de opwekking, distributie, \_\_\_\_\_ "
- " levering en/of opwekking van warmte en/of koude in het gebouw, \_\_\_\_\_ "
- " inclusief het zogenaamde energiedak, de zogenaamde monobron en het \_\_\_\_\_ "
- " deel van de installatie in de woningen en bedrijfsruimten dat door de \_\_\_\_\_ "
- " betreffende exploitant wordt beheerd, zulks met inbegrip van de \_\_\_\_\_ "
- " afsluiters, de betreffende meetinrichting en alle andere door of vanwege \_\_\_\_\_ "
- " de exploitant in of aan die leiding aangebrachte apparatuur in een \_\_\_\_\_ "
- " woning of bedrijfsruimte - thans in eigendom toe aan de statutair te \_\_\_\_\_ "
- " Haarlem (feitelijk adres: Meesterlottelaan 301, 2012 JJ Haarlem) \_\_\_\_\_ "
- " gevestigde stichting Stichting Elan Wonen. \_\_\_\_\_ "
- " Bij het einde van voormeld recht van opstal zal de WKO-installatie met \_\_\_\_\_ "
- " al hetgeen daartoe behoort voor zover nodig door Stichting Elan Wonen \_\_\_\_\_ "
- " dan wel diens rechtsopvolger in hoedanigheid van opstaller om niet \_\_\_\_\_ "
- " worden overgedragen aan de gezamenlijke eigenaars, aan de vereniging \_\_\_\_\_ "
- " dan wel aan een alsdan nader te noemen partij, een en ander zoals \_\_\_\_\_ "
- " alsdan in een vergadering dient te worden besloten. Dit besluit dient \_\_\_\_\_ "
- " conform artikel 50 lid 1 met meerderheid van stemmen te worden \_\_\_\_\_ "
- " genomen. In afwijking echter van het bepaalde in artikel 50 lid 3 zal bij \_\_\_\_\_ "
- " staking van stemmen het voorstel niet zijn verworpen, doch zal \_\_\_\_\_ "
- " niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien \_\_\_\_\_ "
- " een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling overleg \_\_\_\_\_ "
- " of door de Rechtbank, sector Kanton, op eerste verzoek van een der \_\_\_\_\_ "
- " eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden \_\_\_\_\_ "
- " binnen één maand na de desbetreffende vergadering - beslist dat het \_\_\_\_\_ "
- " desbetreffende voorstel in het belang der gemeenschap dan wel de \_\_\_\_\_ "
- " vereniging is. De op bedoelde beslissing van de deskundige vallende \_\_\_\_\_ "
- " kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die \_\_\_\_\_ "
- " deskundige door de Rechtbank komen ten laste van de gezamenlijke \_\_\_\_\_ "
- " eigenaars, ieder voor een gelijk deel. \_\_\_\_\_ "
- " Elke toekomstige eigenaar is verplicht in zijn leveringsakte een \_\_\_\_\_ "
- " onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur van de vereniging \_\_\_\_\_ "
- " of een door deze aan te wijzen gevolmachtigde om namens hem mee te \_\_\_\_\_ "
- " werken aan de hiervoor bedoelde overdracht van de WKO-installatie, \_\_\_\_\_ "
- " alle daartoe benodigde akten en stukken te doen opmaken, te doen \_\_\_\_\_ "
- " verlijden en te tekenen, woonplaats te kiezen en alles te doen wat de \_\_\_\_\_ "

- " gevolmachtigde te dezer zake nuttig, wenselijk of noodzakelijk zal — " "  
 " achten, alles met de macht van substitutie. — " "  
 " Vorenstaande verplichting geldt eveneens bij overdracht in eigendom — " "  
 " van zijn appartementsrecht of een aandeel daarin, alsmede bij verlening — " "  
 " daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht. Bij niet-nakoming van — " "  
 " voormelde verplichting tot het verlenen van de onherroepelijke — " "  
 " volmacht verbeurt de nalatige een direct opeisbare boete van — " "  
 " vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de — " "  
 " verenigingskas. — " "  
 " Vorenstaande verplichtingen zijn eerst van toepassing ter gelegenheid van — " "  
 " de eerste levering van een bij ondersplitsing ontstaan appartementsrecht aan — " "  
 " een derde. — " "  
 - dat een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 13 van de Huisvestingswet —  
 niet is vereist. —

#### **Undersplitsing in appartementsrechten**

Vervolgens gaf de comparant, handelend in hoedanigheid als gemeld, het volgende te kennen:

- a. De eigenaar wenst over te gaan tot ondersplitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- b. De akte van hoofdsplitsing vermeldt niet, dat ondersplitsing niet dan wel beperkt is toegestaan, zodat ondersplitsing zonder medewerking of toestemming van de overige appartementseigenaars mogelijk is.
- c. In verband met de voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten is een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en die zijn voorzien van Arabische cijfers; deze tekening, bestaande uit een blad, welke door de bewaarder van de Landelijk Openbare Registers is goedgekeurd op zeven augustus tweeduizend dertien en in bewaring is genomen onder depotnummer 20130806000175, zal aan deze akte worden gehecht; de complexaanduiding blijft 2242 A.
- d. Gemeld appartementsrecht zal aldus de volgende (onder)appartementsrechten omvatten, te weten:
  1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk bekend Hannie Schaftstraat 46 te 2033 PH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-297, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap;
  2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk



- bekend Hannie Schaftstraat 48 te 2033 PH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-298, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap;
3. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk bekend Hannie Schaftstraat 50 te 2033 PH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-299, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap;
  4. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk bekend Hannie Schaftstraat 52 te 2033 PH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-300, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap;
  5. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk bekend Hannie Schaftstraat 54 te 2033 PH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-301, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap;
  6. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk bekend Hannie Schaftstraat 56 te 2033 PH Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-302, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap;
  7. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk bekend Hannie Schaftstraat 58 te 2033 PJ Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-303, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap;
  8. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk bekend Hannie Schaftstraat 60 te 2033 PJ Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-304, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap;
  9. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de

eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk bekend Hannie Schaftstraat 62 te 2033 PJ Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-305, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap;

10. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk bekend Hannie Schaftstraat 64 te 2033 PJ Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-306, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap;
11. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de eengezinswoning met tuin aan de Hannie Schaftstraat te Haarlem, plaatselijk bekend Hannie Schaftstraat 66 te 2033 PK Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II sectie Q nummer 2242 A-307, uitmakende een onverdeeld honderd achtendertig duizend vijfhonderd achttiende (138/1.518) aandeel in de gemeenschap.

De comparante, handelend in hoedanigheid als gemeld, verklaarde de ondersplitsing in appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen.

De ondersplitsing in appartementsrechten komt tot stand door de inschrijving van een afschrift van deze akte in gemelde openbare registers conform het bepaalde in artikel 5:109 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, waarna voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan de eigenaar.

Vervolgens verklaarde de comparante, handelend in hoedanigheid als gemeld, bij deze te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden de bepalingen van het Modelreglement vastgesteld bij akte op zestien mei tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster ende openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 19495 nummer 156, met uitzondering van de bijbehorende annex, welk reglement zodanig is gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op deze ondersplitsing van toepassing zijnde reglement luidt als volgt:

#### A. Definities en algemene bepalingen

##### Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "akte van hoofdsplitsing": de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede



- de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;\_\_\_\_\_
- c. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te\_\_\_\_\_  
bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel\_\_\_\_\_  
beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;\_\_\_\_\_
- d. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het\_\_\_\_\_  
Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;\_\_\_\_\_
- e. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;\_\_\_\_\_
- f. "eigenaar": de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in\_\_\_\_\_  
artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een\_\_\_\_\_  
erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van\_\_\_\_\_  
gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk\_\_\_\_\_  
(onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het\_\_\_\_\_  
desbetreffende artikel anders blijkt;\_\_\_\_\_
- g. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn\_\_\_\_\_  
betrokken;\_\_\_\_\_
- h. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een\_\_\_\_\_  
beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel\_\_\_\_\_  
5:120 van het Burgerlijk Wetboek;\_\_\_\_\_
- i. "gemeenschap": het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht;\_\_\_\_\_
- j. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond\_\_\_\_\_  
voorzover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn\_\_\_\_\_  
of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;\_\_\_\_\_
- k. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken voorzover betrokken in de\_\_\_\_\_  
ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een\_\_\_\_\_  
bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder\_\_\_\_\_  
j;\_\_\_\_\_
- l. "grond": (het recht op) de grond die in de ondersplitsing is betrokken;\_\_\_\_\_
- m. "hoofdappartementsrecht": het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in\_\_\_\_\_  
(onder)appartementsrechten;\_\_\_\_\_
- n. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het\_\_\_\_\_  
hoofdappartementsrecht is ontstaan;\_\_\_\_\_
- o. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van\_\_\_\_\_  
hoofdsplitsing;\_\_\_\_\_
- p. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59\_\_\_\_\_  
van het reglement;\_\_\_\_\_
- q. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een\_\_\_\_\_  
exploitatierekening met toelichting;\_\_\_\_\_
- r. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de\_\_\_\_\_  
vereniging en het gevoerde beleid;\_\_\_\_\_
- s. "ondersplitsing": de bij de akte plaatsgevonden splitsing in\_\_\_\_\_  
(onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het\_\_\_\_\_

- Burgerlijk Wetboek;
- t. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voorzover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- u. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- v. "reglement": het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111— en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;
- w. "reglement van de hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;
- x. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- y. "vereniging": de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112— eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- z. "vergadering": de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112— tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- za. "vergadering van de hoofdsplitsing": de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing;
- zb. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering;
- aa. "toegelaten instelling": enige rechtspersoon die op grond van artikel 70 van de Woningwet toegelaten is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmee wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling.
- Artikel 2**
1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.
  2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars— en gebruikers of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing— betrokken appartementsrechten toebrengen. Beroepsmatige erotiek, alsmede het— telen en/of verkopen van verdovende middelen danwel het verkopen van— producten ten behoeve van het telen en/of bereiden van verdovende middelen— zijn niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen— van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
  3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor—



schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

#### Artikel 3

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

#### Artikel 4

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is dan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

#### Artikel 5

In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers (ook die van de hoofdsplitsing), is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

#### Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing - of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw - voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

#### Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering en/of van de vergadering van de hoofdsplitsing toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst 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 en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met

betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit eendergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte of in de akte van hoofdsplitsing bepaalde.

#### Artikel 7 a

Ondersplitsing van een (onder-) appartementsrecht is niet toegestaan.

**B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**

#### Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel, dat is vermeld bij de omschrijving van zijn appartementsrecht.  
De breukdelen van de appartementsrechten zijn gebaseerd op de bruto vloeroppervlakte (BVO) van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, uitgezonderd balkon, dakterras en tuin.  
De berekening van de breukdelen wordt aan deze akte gehecht.
  2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot debaten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen. Voor diezelfde breukdelen zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
  3. Indien de eigenaars van mening zijn dat een bepaalde kostenverdeling onredelijk is, dan kan die kostenverdeling worden gewijzigd bij een besluit, genomen met vijfenzeventig procent (75%) van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarbij zevenenzestig procent (67%) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht.
  4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en debaten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan**

#### Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
  - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke 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 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolgd artikel 15 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. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing;
  - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van de hoofdsplitsing; alles voorzover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komen.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

#### Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan moet afgestemd zijn op het meerjarenonderhoudsplan van de hoofdvereniging en dit dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijftien jaren. Het plan moet elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door het bestuur en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

#### D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

##### Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
  - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
  - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
  - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
  - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
 Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het reglement van de hoofdsplitsing.
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 de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
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.  
De eigenaars zijn verplicht met ingang van de datum van feitelijke oplevering van het appartementsrecht (sleuteloverdracht) de maandelijks bijdrage te voldoen. De kosten van de opstalverzekering van het complex alsmede de kosten van het administratief beheer worden in rekening gebracht vanaf de datum waarop het eerste appartementsrecht voor bewoning/gebruik wordt opgeleverd. 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 het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Het exploitatieoverschot zal in een reservefonds exploitatie geboekt worden, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd. Eventuele tekorten in komende boekjaren kunnen ten laste van dit fonds gebracht worden, mits dit fonds daardoor geen negatief saldo krijgt.

#### Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over 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 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid 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 aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

#### Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum-

van vijfenveertig euro (€ 45,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 41 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.  
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur van de vereniging; tegenbewijs is toegestaan.

#### Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.
2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

#### E. Verzekeringen

#### Artikel 15

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonedig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in



- overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
  4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.  
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
  5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clause bevatten:  
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.  
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.  
Niettemin zal de maatschappij 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. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.  
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.  
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

6. In geval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
  7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
  8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
  9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken**

#### Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

#### Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig en vallen onder het hoofappartementrecht:
  - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen;
  - b. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de buitengevels, alsmede



- het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk; \_\_\_\_\_
- c. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken; \_\_\_\_\_
- d. de leidingen voor: \_\_\_\_\_
- de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; \_\_\_\_\_
  - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte; \_\_\_\_\_
- e. de overige collectieve voorzieningen. \_\_\_\_\_
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer niet gerekend: \_\_\_\_\_
- a. de leidingen voor: \_\_\_\_\_
- de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; \_\_\_\_\_
  - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; \_\_\_\_\_
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte; \_\_\_\_\_
- c. de dakterrassen, inclusief hek- en traliwerk en verder toebehoren, alsmede de tuinafscheidingen; \_\_\_\_\_
- d. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. \_\_\_\_\_
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé-gedeelte. \_\_\_\_\_
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. \_\_\_\_\_

#### Artikel 18

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond waarop het hoofdappartementsrecht betrekking heeft dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. \_\_\_\_\_

#### Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken. Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, -

geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt.

#### Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.  
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de 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 en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

#### Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

#### Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.  
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen, tenzij de eigenaar een toegelaten instelling is.  
Een eigenaar is zonder vorenbedoelde toestemming bevoegd tot:
  - a. het (laten) vervaardigen van een uitbouw op de begane grondverdieping,





mits deze uitbouw voldoet aan alle eisen van overheidswege en de eventueel daarvoor benodigde vergunningen onherroepelijk zijn verleend. De eigenaar(s) van het/de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het/de naastgelegen privé gedeelte (n) is/zijn verplicht te gedogen dat de bouwkundige constructie van de aanbouw zich op dat betreffende privé gedeelte bevindt casu quo in de buitenmuur daarvan wordt verankerd;

- b. de aanleg van een dakterras, mits dat dakterras voldoet aan alle eisen van overheidswege en de eventueel daarvoor benodigde vergunningen onherroepelijk zijn verleend. Het dakterras dient te worden gebruikt met inachtneming van hetgeen in artikel 31 tweede lid is bepaald, waarbij wat het draagvermogen betreft tevens rekening dient te worden gehouden met het aantal personen dat zich tegelijkertijd op het dakterras bevindt.

Alle kosten en het risico van bedoelde uitbouw en/of dakterras zijn voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht.

Hieronder zijn mede begrepen de kosten van het herstel of van de vernieuwing van de onder het dakterras gelegen (gemeenschappelijke) dakbedekking ingeval van schade daaraan door het gebruik van het dakterras.

De kosten met betrekking tot tijdelijke verwijdering, opslag, herplaatsing en bevestiging van een dakterras (inclusief de daartoe behorende tegels, vlonders, meubilair en dergelijke), om welke reden dan ook nodig (waaronder begrepen in verband met regulier onderhoud van het onder een dakterras gelegen dak), komen voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht.

2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, alarminstallaties, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, 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.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

#### Artikel 23

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

#### Artikel 24

Toestemmingen of ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de

hoofdvereniging. Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

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

##### Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten particulier woongebruik door de desbetreffende eigenaar of de desbetreffende gebruiker en zijn gezin.

Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

##### Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

##### Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is 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 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de niet in pandige 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 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15 of van artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

#### Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

#### Artikel 30

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

gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

#### Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.  
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

#### Artikel 32

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, 27 en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging. Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

#### Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

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

#### Artikel 34

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



2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
  3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan andere personen dan die onder lid 2 genoemd, heeft de eigenaar de schriftelijke toestemming van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars nodig en is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.
  4. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.
- I. Eet in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

**Artikel 35**

1. Een eigenaar mag de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten slechts met schriftelijke toestemming van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars 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 tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
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 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte

- stellen.
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. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.
  7. Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplitsing.
  8. Het bepaalde in de eerste vier leden van dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé-gedeelten, die aan die toegelaten instelling toebehoren.
  9. Een toegelaten instelling is bevoegd de haar toekomende privé-gedeelten met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan anderen, als huurder van een toegelaten instelling, in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna bepaalde.
  10. De toegelaten instelling spant zich er jegens de andere appartementseigenaars en jegens degene aan wie de andere appartementseigenaars enig privé-gedeelte, met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten, in gebruik heeft gegeven voor in, dat zijn gebruikers het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op de gebruikers betrekking hebben, zullen naleven. De toegelaten instelling verplicht zich aan de gebruikers bij het desbetreffende huurcontract de verplichtingen voortvloeiende uit het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als hiervoren gemeld, op te leggen.
  11. De verplichtingen van de toegelaten instelling, als in lid 9 van dit artikel bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de toegelaten instelling in strijd zou zijn met de goede trouw.
  12. De toegelaten instelling is gehouden haar gebruikers op de hoogte te stellen en te houden van alle reglementen en besluiten als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de wijziging daarvan.

#### Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of



zal worden. Het in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van een appartementsrecht, indien de eigendom van het appartementsrecht niet meer aan de toegelaten instelling toebehoort en de bestemming sociale huurwoning vervalt.

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

#### Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
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 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

#### Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 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 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek 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 het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden één of meer van de in het vorige lid 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 gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
  3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
  4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
  5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.
  6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder tenuitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
  7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 39 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing.  
Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan die toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien de appartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.
  8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten





dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

9. Indien de toegelaten instelling er niet in slaagt de gebruiker van een aan haar toebehorend privé gedeelte tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het huishoudelijk reglement, het reglement of een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek te dwingen, dient zij, wanneer de ernst van de overtreding dat rechtvaardigt, de gebruiker uit dat privé gedeelte te verwijderen en te doen ontruimen, alsmede hem het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken te ontzeggen.
10. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

#### **K. Overdracht van een appartementsrecht**

##### **Artikel 40**

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar

aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

#### L. Overtredingen

##### Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

##### Artikel 41 a

Overal waar in de artikelen 39 tot en met 41 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk het besluit van de hoofdvereniging.

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



## I. Algemene bepalingen

### Artikel 42

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars eengezinswoningen Hof van Dumont te Haarlem". Zij is gevestigd te Haarlem.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en in dat kader het beheer en de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
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 tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.

### Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden bij voorkeur gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan 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, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

### Artikel 44

Het boekjaar is het boekjaar van de hoofdvereniging.

## II. De vergadering

### Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de in de hoofdsplitsing betrokken grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Na afloop van het boekjaar wordt jaarlijks de vergadering van eigenaars gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter

- vaststelling aan de vergadering over. Tevens kan het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uitbrengen.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste dertig procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.  
Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
  4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen vier weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
  5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.  
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
  6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
  7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
  8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.  
Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.
  9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde



tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

#### Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen zes (6) weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

#### Artikel 47

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.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt: ELF (11). Elk appartementsrecht geeft recht tot het uitbrengen van ÉÉN (1) stem.
3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijvende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meerstemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing.

#### Artikel 48

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

**Artikel 49**

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden voor eigenaars die tezamen meer dan twintig procent (20%) van de stemmen vertegenwoordigen.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich inzake enig onderwerp te doen vergezellen van een jurist, een accountant of een andere deskundige, die ter vergadering het woord mag voeren.

**Artikel 50**

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.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

**Artikel 51**

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. 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



55

bedoeld in artikel 60.

**Artikel 52**

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.  
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.  
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.  
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
  - a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoudsvallende uitgaven;
  - b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
  - c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.  
In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.  
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de

komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.
10. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

### III. Het bestuur

#### Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van





57

vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtsbandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.

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

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 een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste één (1) maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
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 volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te kortetermijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij 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, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
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.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur

- bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.
  5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.
  6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder.

#### Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur. Na opheffing van de splitsing dienen de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers minimaal zeven (7) jaar bewaard te blijven.

#### Artikel 56

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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
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 en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
3. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfde te zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden.

#### IV. Raad van commissarissen en commissies

#### Artikel 57

Er is geen raad van commissarissen.

#### Artikel 58

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.  
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie 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.

**N. Huishoudelijk Reglement****Artikel 59**

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 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. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
  - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voorzover deze van belang zijn, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, de akte van de hoofdsplitsing of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
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 52 vijfde lid.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

**O. Wijziging van de akte en/of de splitsingstekening****Artikel 60**

1. Wijziging van de akte en/of de splitsingstekening kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien één of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook

- plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid 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.
  4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
  5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd, kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
  6. 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.
  7. 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.
  8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
  9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.
  10. Elke toekomstige eigenaar is verplicht in zijn leveringsakte een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur van de vereniging of een door deze aan te wijzen gevolmachtigde tot het - in overleg met Blank . Prevoo Van Bolhuis notarissen te Haarlem - zodanig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte met reglement en splitsingstekening, teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie.
- Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie en het gebruik maken van de afgegeven volmacht zal door het bestuur/de administratief beheerder, verkoper en/of notaris schriftelijk mededeling aan de eigenaars worden gedaan onder opgave van hetgeen aan de feitelijke situatie zal worden aangepast of onder opgave van hetgeen waarmee de akte wordt aangevuld.
- P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging**
- Artikel 61**
- Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan



uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

#### Q. Geschillenbeslechting

##### Artikel 62

Geschillen tussen één 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. Slotbepalingen

##### Artikel 63

Voor zover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert laatstgenoemde akte.

#### S. Overgangsbepalingen

##### Artikel 64

1. Voor de eerste maal wordt tot bestuurder van de vereniging benoemd: Stichting Ymere, voornoemd.  
Op de agenda van de eerste vergadering van eigenaars zal als agendapunt moeten worden opgenomen "Benaming van het Bestuur".
2. Als administratief- technisch- en financieel beheerder wordt voor de periode vanaf heden tot en met éénendertig december van het volgende jaar benoemd: Stichting Ymere, Yver.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 15 lid 1 worden de opstalverzekering en het contract voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten voor de eerste keer afgesloten door Stichting Ymere, Yver voornoemd voor rekening van - en op naam van de vereniging.
4. Eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
5. De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde; -
6. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de eigenaar aan derden is overgedragen.
7. Binnen één maand na de eigendomsoverdracht, teneinde de vereniging van startkapitaal te voorzien, dient de nieuwe eigenaar van een appartementsrecht, dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een woning, aan de vereniging te

voldoen een bedrag van DRIEHONDERD EURO (€ 300,00) als onderdeel van een vooruitbetaling op de eerstverschuldigde voorschotbijdrage.

Voormelde bijdrage wordt door de nieuwe eigenaar voldaan aan de vereniging middels de nota van afrekening van de notaris.

**Volmacht**

Van voorschreven volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van levering op vijftien januari tweeduizend dertien verleden voor notaris mr. P.J.H.M. Prevoo te Haarlem.

**Woonplaatskeuze**

Ter zake van de splitsing verklaarde de comparante woonplaats te kiezen te mijnenkantore.

**Slot**

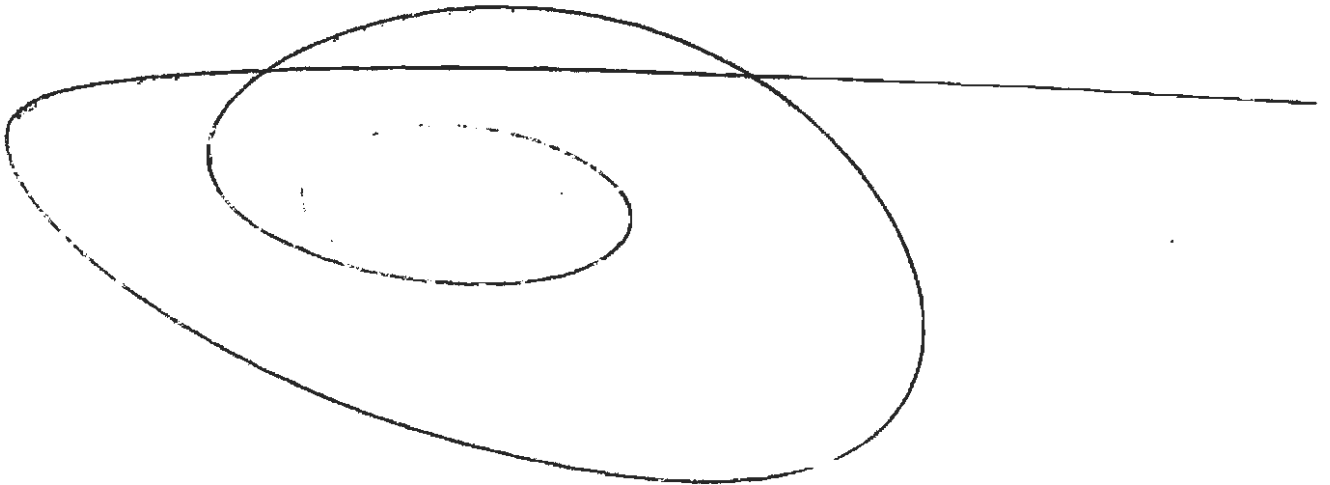
De comparante is mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuit, is verleden te Haarlem op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparante is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparante en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om tien uur vijftig minuten.

*N. Siegraaf - Jzanters*





**Dienst voor het kadaster en de  
openbare registers**

*kadaster*

**Bewijs van in depotname**

Aan  
Blank Prevoo en van Bolhuis  
HAARLEM



Onderwerp  
Verzoek tot in depotname stuk

Uw kenmerk  
2011.000785 splitsingstekening A-3

Geachte relatie,

Op 07-08-2013 om 11.21 uur is in depot genomen het volgende depotstuk: 20130806000175.

De ondertekenaar van het stuk is: Paul J.H.M. Prevoo.

De in depotname betreft het volgende depotstuk: Depotstuk (Digitaal) 2011.000785 splitsingstekening A-3.pdf.  
Uw referentie: 2011.000785 splitsingstekening A-3.

Aanvulling: De hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Haarlem II sectie Q nummer 2242A.

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roos  
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers