

Kantoor:

Tijdstip van aanbidding:

De bewaarder van het kadaster  
en de openbare registers,

Alkmaar OZ4 11428/100

26-04-2005 09:00

*W. Rumm*

met 17 vervolgbladen

Aanteken

Boodt mr. C.P. / cb/ar/82028309



\*20050426003655\*

17 volgbladen

Kadaster

CB/AR/82028309

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTENLANCELOT SLOTAPPARTEMENTEN(BLOK VI)

Heden, vijftientwintig april tweeduizend vijf, verscheen voor mij, Mr Cornelis Pieter Boodt, notaris te Amsterdam:

de heer Mr Arief Alwin van Rhee, werkzaam ten kantore van mij, notaris, te 1077 XV Amsterdam, Strawinskylaan 1999, geboren te Markelo op tien april negentienhonderd drieënzeventig,

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ING Vastgoed Broekpolder B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage (adres: 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65), handelsregisternummer: 27.165.828,
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Broekpolder Beleggingen B.V., statutair gevestigd te Rotterdam (adres: 1942 LD Beverwijk, Velsersweg 16), handelsregisternummer: 24.299.660,
- te dezen handelende als enig vennoten van de vennootschap onder firma: Centrum Ontwikkeling Broekpolder V.O.F., kantoor houdende te 2595 AS 's-Gravenhage, Schenkkade 65, handelsregisternummer: 27.188.873, hierna ook te noemen: de "eigenaar".

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

PRE-AMBULE

-De eigenaar is rechthebbende op:

een perceel bouwrijpe grond met het daarop in aanbouw zijnde wooncomplex te Heemskerk, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, nummers 440 en 441, groot respectievelijk drie are en negenenzeventig centiare (3a, 79ca) en drie centiare (3ca), hierna te noemen: het "registergoed",

waarvan de eigendom is verkregen door inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op één april tweeduizend vijf in register Hypotheken 4, deel 11419, nummer 67 van een afschrift van een akte van levering verleden op eenendertig maart

Hyp. 4

tweeduizend vijf voor Mr A.P.N. van Commenée, notaris te Heemskerk, terzake waarvan op acht april tweeduizend vijf is ingeschreven ten kantore van het vorengenoemde kadaster in register Hypotheken 4, deel 11422, nummer 125 een bijhoudingsverklaring op zeven april tweeduizend vijf getekend door Mr. Van Commenée voornoemd;

- Het registergoed is niet bezwaard met hypothecaire inschrijvingen of inschrijvingen van beslagen.

#### SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De eigenaar heeft besloten over te gaan tot splitsing van voormeld gebouw met onder- en bijbehorende grond, belast met vorenbedoelde opstalrechten, en aanhorigheden in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 juncto 107 Burgerlijk Wetboek en vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek. De splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte te hechten tekening bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek bestaande uit één (1) blad, welke tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op tweeëntwintig april tweeduizend vijf, op welke tekening de verklaring is gesteld dat van het onderhavige in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende grond de complexaanduiding is 540-A en op welke tekening de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

Het gebouw met de grond zal omvatten twaalf (12) appartementsrechten die doorlopend genummerd zijn één (1) tot en met twaalf (12).

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze het voormelde gebouw met aanhorigheden, belast met vorenbedoelde opstalrechten, zodanig te splitsen, dat het zal omvatten de navolgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de eerste verdieping en berging op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de eerste verdieping en berging op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- met toebehoren gelegen op de eerste verdieping en berging op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de tweede verdieping en berging op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 4;
  5. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de tweede verdieping en berging op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 5;
  6. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de tweede verdieping en berging op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 6;
  7. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de derde verdieping met berging en parkeerplaats op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 7;
  8. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de derde verdieping en berging op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 8;
  9. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de derde verdieping met berging en parkeerplaats op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 9;
  10. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de vierde verdieping met berging en parkeerplaats op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet

- nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 10;
11. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de vierde verdieping met een berging op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 11;
12. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met toebehoren gelegen op de vierde verdieping met berging en parkeerplaats op de begane grond van het in de splitsing betrokken complex, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Heemskerk, sectie F, complexaanduiding 540-A, appartementsindex 12.

#### VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING

Alsnu verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze over te gaan tot de vaststelling van het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans genaamd: Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) vastgestelde modelreglement, opgenomen in een akte, verleden op twee januari negentienhonderd twee en negentig voor de plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, en welk reglement met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op gemeld modelreglement komt te luiden als volgt:

#### REGLEMENT

##### A. DEFINITIES

##### Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de onderhavige akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d;

## Kadaster

- f. "privé-gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid onder d Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 44 hierna; en
- l. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 32 hierna.

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN

Artikel 2.

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap voor een aandeel gerechtigd en wel voor een breukdeel waarvan de noemer telkens eenduizend tweehonderd tweeënvijftig (1.252) bedraagt en de teller voor de navolgende appartementsrechten de daarachter vermelde waarde heeft:
  - 1 tot en met 6 en 8 en 11: 93;
  - 9 en 12: 117; en
  - 7 en 10: 137.

De breukdelen zijn gebaseerd op vierkante meters bruto gebruiksoppervlakte.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. Indien de herbouwwaarde van de privé-gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, danwel een aan de verzekering ten grondslag liggende deskundigen rapport, onderling beduidend afwijkt van de in lid 1 van dit artikel vermelde breukdelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen bedoeld in artikel 3 onder f juncto artikel 8 leden 1 en 2 voor rekening van de betreffende eigenaars naar rato van de voor elk privé-

gedeelte verzekerde herbouwwaarde.

5. Alle kosten die betrekking hebben op een privé-gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar. Voor zover sprake is van leveranties en diensten ten behoeve van meerdere eigenaars wordt de verdeling van de kosten hiervan bindend vastgesteld door het bestuur.
6. Alle overige kosten die betrekking hebben op gemeenschappelijke gedeelten/zaken, welke slechts dienstig zijn aan een appartementsrecht of een aantal van de appartementsrechten, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar(s), in verhouding tot de tellers van hun breukdelen.

### C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

#### Artikel 3.

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid onder a, 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 herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 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, waaronder begrepen de beheervergoeding van het bestuur;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of 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 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht, voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

eigenaars als zodanig.

D. JAARLIJKE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN

Artikel 4.

1. Na afloop van elk boekjaar, hetwelk loopt van één januari tot en met éénendertig december, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste boekjaar begint op de datum, waarop de vereniging van rechtswege ontstaat, en eindigt op de éénendertigste december van het kalenderjaar dat volgt op het kalenderjaar, waarin de vereniging van rechtswege is ontstaan. De in de eerste zin bedoelde exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.  
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde en zevende lid vastgesteld met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van die in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen één maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse

- vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
- De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum per maand een/twaalfde (1/12e) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

De vereniging van eigenaars kan een andere betalingsfrequentie vaststellen.

3. Voor zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar zijn vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.
- Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd; een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

#### Artikel 6.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen één 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 ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien euro (EUR 10,--) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
- Artikel 29 is ten aanzien van de uit hoofde van dit artikel verschuldigde bedragen 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 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het 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

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7.

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. VERZEKERINGENArtikel 8.

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en verder tegen alle overige schade die de vergadering noodzakelijk mocht achten en 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.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten 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 (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden

voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd 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 clausule 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 zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben 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 Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijfduizend euro (EUR 5.000,--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijken uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle beanghebbenden volledig zijn gekweten." dan wel een clausule van overeenkomstige strekking respectievelijk een waarin desbetreffende verzekeraar(s) de hoogte van vijfduizend euro (EUR 5.000,--) heeft (hebben) aangepast.

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat

## Kadaster

uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze 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 2 derde 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 bedoeld in artikel 5:119 tweede lid Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik en/of bestemming 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 9.**

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend voorzover aanwezig:
  - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé-gedeelten, de hekwerken die de parkeergarage afsluiten alsmede de hekwerken welke dienen als erfafscheiding tussen de respectievelijke parkeerplaatsen, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas en roosters, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé-gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de daken, de technische ruimte, de schachten en de ventilatiekanalen alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten, voorzover deze niet blijken de tekening behoren tot een privé-gedeelte;
  - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de

bliksembeveiliging, alles voorzover aanwezig en die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé-gedeelte strekken, een en ander voorzover niet uitgezonderd in lid 3 en voorts voorzover deze voorzieningen niet toebehoren aan derden.

2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden. Aan het verlenen van de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden en tevens kan worden bepaald dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.
3. Tot de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend al die zaken, die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door - respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte afzonderlijk.

#### Artikel 10.

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

#### Artikel 11.

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

Hij moet daarbij in acht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-gebruik van de andere eigenaars en gebruikers. Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen).

#### Artikel 12.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd zijn bestemd, en het plaatsen van fietsen, bromfietsen of voertuigen en 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 of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen

# Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken. Bij het verlenen van de toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld.
4. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. Nadere uitwerking hiervan kan plaatsvinden in het huishoudelijk reglement.
- In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buiten geplaatst dan op de ophaaldag zelf.

## Artikel 13.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw of het plaatsen van een (schotel)antenne op of aan een terras of aan de buitenzijde van het gebouw, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijke reglement.
3. De vergadering, die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kan stellen, kan een reeds verleende toestemming intrekken.
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 onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

## Artikel 14.

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

## Artikel 15.

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

## Artikel 16.

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn

personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

#### G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVE GEDEELTEN

##### Artikel 17.

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé-gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé-gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daarvoor vastgestelde bestemming, te weten:

- appartementsrecht 1: woning met berging;
- appartementsrecht 2: woning met berging;
- appartementsrecht 3: woning met berging;
- appartementsrecht 4: woning met berging;
- appartementsrecht 5: woning met berging;
- appartementsrecht 6: woning met berging;
- appartementsrecht 7: woning met berging en parkeerplaats;
- appartementsrecht 8: woning met berging;
- appartementsrecht 9: woning met berging en parkeerplaats;
- appartementsrecht 10: woning met berging en parkeerplaats;
- appartementsrecht 11: woning met berging;
- appartementsrecht 12: woning met berging en parkeerplaats.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden en tevens bepalen dat de toestemming weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanig samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat de contactgeluidisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van  $L_{co} = 10$  dB of meer. Dit verbod geldt niet voor de volgende ruimtes:

## Kadaster

- de algemene ruimtes, zijnde de ruimtes die niet vallen onder het uitsluitend gebruik van een woning;
  - toiletten;
  - badkamers en wasmachineruimtes.
6. De eigenaars en gebruikers, met uitzondering van de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met indices 10, 11 en 12, mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer(motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft.
8. Opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen is niet geoorloofd.

Artikel 18.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk schoon te houden en te onderhouden.

*Tot dat onderhoud behoort met name onder meer:*

- a. het binnen- en buitenschilderwerk, behang-, voeg- en tegelwerk, de afwerklagen van de balkons, terrassen, de afwerklagen van de beloopbare gedeelten van de galerijen en woondekken, de afwerklagen van de vloeren en de muren dienende tot afscheiding van privé-gedeelten, van de deuren en de ramen met kozijnen ook die welke zich in de buitengevels bevinden, daaronder begrepen het hekwerk welke dient als toegangspoort voor de respectievelijke parkeerplaatsen, of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé-gedeelte met inbegrip van de pui(en) op de begane grond (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van het hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen;
  - b. de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwingen van de van de gemeenschappelijke zaken uitgezonderde zaken.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te

- nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden. Hij dient ervoor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of 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 vereniging vergoed.
  4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé-gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé-gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
  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, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
  6. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.  
Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

#### Artikel 19.

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte is verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.
2. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte moet de gemeenschappelijke zaken en installaties als bedoeld in artikel 9, hoofdaansluitingen van water, elektriciteit, radio, televisie, telefoon, met bijbehorende meters en installaties alsmede andere, aangebrachte of aan te brengen voorzieningen gedogen.
3. Een eigenaar of gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte moet de voorzieningen welke thans in een privé-gedeelte aanwezig

# Kadaster

zijn ten behoeve van een ander privé-gedeelte gedogen.

## Artikel 20.

Het voortbrengen van muziek en geluiden, die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. Er mogen zich géén honden of andere huisdieren onaangeliend in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. Nadere uitwerking hiervan kan plaats vinden in het huishoudelijk reglement.

## Artikel 21.

1. Alle privé-gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
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 voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degenen die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé-gedeelte 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.
4. Alle zich in privé-gedeelte bevindende voorzieningen, welke zijn bestemd ten behoeve van één of meer andere privé-gedeelte(n), zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoelde privé-gedeelte(n).

## Artikel 22.

1. De vierde titel van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
2. De 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 het balkon overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons en plafonds.  
Tevens zullen op de balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dan na volgroeing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende privé-gedeelten niet meer optimaal is.  
Iedere eigenaar/gebruiker dient alle noodzakelijke maatregelen te nemen om te voorkomen dat schade aan dakbedekking, daken en muren wordt voorkomen en dat ingroei van wortels in dakbedekking, daken en muren zal plaatsvinden.

### Artikel 23.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

### H. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN (GEDEELTEN VAN) ZIJN PRIVE GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

### Artikel 24.

1. Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte, met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, inhoudende dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 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 de tekst van de in dit lid bedoelde verklaring is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het mede gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voorzieningen aan een ander in gebruik wordt gegeven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.  
Indien het bepaalde in de laatste zin van het eerste lid toepassing heeft gevonden, is de eigenaar verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 5:120, derde lid, Burgerlijk Wetboek, is de gebruiker tevens gehouden tot naleving van besluiten en bepalingen die eerst na de ingebruikneming worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. De eigenaar is verplicht de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement en/of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte te stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement

## Kadaster

voortvloeien. 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.

6. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van de Pensioen en spaarfondsenwet en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, eigenaar(s) is (zijn), is het bepaalde in de leden 1 en 2 niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de aan de (die) fondsen/ stichtingen toebehorende appartementsrechten.

Artikel 25.

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.
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.
3. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen als bedoeld in de Pensioen-en spaarfondsenwet en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren eigenaar is (zijn), is het in dit artikel 25 bepaalde niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de aan dat (die) fondsen/stichtingen toebehorende appartementsrecht(en).

Artikel 26.

1. De eigenaars anders dan genoemd in artikel 24 lid 6 en 25 lid 3, zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé-gedeelte niet betrokken wordt door iemand, die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit worden verwijderd en hem kan het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten

worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé-gedeelte.

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

In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

#### I. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE GEDEELTEN

##### Artikel 27.

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek 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 binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden één of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal 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 en rechten.
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 ten minste veertien dagen vóór de dag 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 een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

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.

6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer 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 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.
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.

#### J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

##### Artikel 28.

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. De vervreemder en de verkrijger zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak,

gedurende hetwelk de vervreemder eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voorzover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

#### K. OVERTREDINGEN

##### Artikel 29.

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar hetzij 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 boete 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. Indien tot de instelling van een reservefonds is besloten, zullen de verbeurde boeten aan bedoeld reservefonds worden toegewend.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

#### L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

VERENIGING VAN EIGENAARS**I. Algemene Bepalingen**Artikel 30.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars Blok Lancelot III te Heemskerk".  
De vereniging is gevestigd te Heemskerk, doch kan elders kantoor houden.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en wel met name het beheer van het gebouw zomede van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 31.

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32.

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid derde zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.  
In verband met het hiervoor bepaalde kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de

Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet.

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.
6. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/ spaarfondsen als bedoeld in de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, eigenaar is (zijn), is (zijn) dat (die) fonds(en)/ stichtingen bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het reservefonds.  
Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds is (zijn) het (de) hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/ stichtingen verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, te voldoen.  
Het (De) hiervoor bedoelde fonds(en)/stichtingen is (zijn) verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden vervangen door een borgtocht (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke) te vergoeden.  
Bij vervreemding van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 28, eerste lid, is (zijn) de hiervoor bedoelde fonds(en)/stichtingen verplicht de achterstallige verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen, te voldoen.

## **II. Vergadering van eigenaars**

### Artikel 33.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Heemskerk op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat ten minste tien procent (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
  5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. 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 een 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 van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
  8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
  9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid Burgerlijk Wetboek.
2. Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt eenduizend tweehonderd tweeënvijftig (1.252).  
Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 2 onder lid 1 vermelde breuken.

Artikel 35.

1. Indien een appartementsrecht anders dan ingeval van ondersplitsing 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 36.

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, 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 35.

Artikel 37.

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte 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, hetwelk 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. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, 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 voorzover deze zich niet in de privé-gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der 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 het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin 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 oproep 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 kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage 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, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 39.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

#### Artikel 40.

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering als blijkt daarvan worden ondertekend door de voorzitter.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

### **III. Bestuur van de vereniging**

#### Artikel 41.

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars benoemd worden door de vergadering.

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging. De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten 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 de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen 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 en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe 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 van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het

bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

8. Het bestuur is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering en mits zulks geschiedt ter uitvoering van het doel van de vereniging.

#### Artikel 42.

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

#### Artikel 43.

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

### M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

#### Artikel 44.

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, de regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
  - b. het gebruik van privé-gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het bestuur;
  - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin

## Kadaster

een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. SLOTBEPALINGArtikel 45 (Indexclausule).

1. Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie der reeks van werknemersgezinnen, op basis tweeduizend is honderd (2000=100). De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaand reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

Komt de consumentenprijsindex als hiervoor bedoeld te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

2. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Voor wat betreft bijzondere bepalingen die op het registergoed betrekking hebben en speciaal voor wat betreft erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of

opstalrechten, wordt verwezen naar: de vorengenoemde akte op éénendertig maart tweeduizend vijf verleden voor Mr. Van Commenée, notaris te Heemskerk, waarin ondermeer het navolgende woordelijk voorkomt:

***omschrijving erfdiensbaarheden/kwalitatieve bedingen en/of***

***bijzondere verplichtingen***

*"Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en/of bijzondere bedingen wordt verwezen naar voormelde titels van aankomst.*

*De comparanten, handelende als gemeld, verklaren hieromtrent dat de in voorgaande akten, ten aanzien van het/de bij deze akte verkochte registergoederen gevestigde (heersende en lijdende) erfdiensbaarheden en/of eventuele andere bijzondere bepalingen door vermenging zijn teniet gegaan dan wel ingevolge het wijzigen van de situatie (de ontwikkeling van het bouwplan) feitelijk niet meer toepasselijk zijn.*

***nieuw te vestigen erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en/of bijzondere bedingen***

*Koper dient ervoor zorg te dragen dat bij de verkoop en levering aan de individuele kopers de navolgende verplichtingen worden opgenomen:*

- A. Ten behoeve en ten laste van het verkochte en de overige daaraan grenzende bouwkavels over en weer, deel uitmakende van het/de bij de omschrijving van het verkochte gemelde kadastrale perce(e)l(en), worden als erfdiensbaarheden gevestigd:*

***licht:***

*inhoudende de verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben binnen twee meter van het verkochte;*

***overbouw:***

*inhoudende de verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen gedeeltelijk in-, op- of boven het verkochte worden gesteld, dan wel dat versnijdingen van funderingen of leidingen gedeeltelijk in het verkochte aanwezig zijn;*

***gootrecht:***

*inhoudende de verplichting om te dulden dat schoon en vuil water wordt afgevoerd door de bij de bouw van de opstallen aan te leggen goten, buizen en putten;*

***afvoer van (grond)water:***

*inhoudende de verplichting om te dulden dat onder de te stichten opstallen en door de niet te bebouwen grond drainageleidingen met inspectieputten worden*

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

aangelegd voor de afvoer van grondwater.

**nutsvoorzieningen en andere voorzieningen:**

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te gedogen dat door en voor rekening van de Gemeente Heemskerk dan wel enig nutsbedrijf, op aan of boven de bij deze akte gekochte grond, en/of aldaar te realiseren of gerealiseerde bebouwing zoveel en zodanige panelen, kabels, draden, buizen, isolatoren, rozetten en pijpstellingen in verband met geleidingen voor water, gas, centrale antenne-inrichting, elektriciteit, telefoon, riolering of andere openbare doeleinden, verkeers- en straatnaamborden worden aangebracht, onderhouden, hersteld, vervangen en verwijderd als de gemeente dan wel het betreffende nutsbedrijf noodzakelijk mocht achten; omtrent de plaats en de wijze waarop aan de gedoogplicht moet worden voldaan, zal overleg plaatsvinden met de betrokken verkrijger. Ook dient de verkrijger te gedogen dat in de nabijheid van zijn perceel eventueel bouwwerken van (andere) nutsbedrijven worden aangebracht.

**alle zodanige verplichtingen:**

waardoor de toestand, waarin de woningen zich over en weer na afbouw van het bouwplan zullen blijken te bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft eventuele inbalking, inankering, toevoer van licht (behoudens de bevoegdheid tot het hebben van beplantingen in de tuin die niet bovenmatig veel licht wegnemen), fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor een centraal antennesysteem en/of kabeltelevisie. Onder het vorenstaande is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen en welke toestand niet geacht zal worden te zijn gewijzigd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de erven, onverminderd overigens de bepalingen van de Wet, daaronder begrepen de regels van het burennrecht.

**B. bijzondere bepalingen**

Per deelplan zullen nog aan de individuele verkrijger dienen te worden opgelegd de bijzondere bepalingen, rechten en/of verplichtingen en/of erfdienstbaarheden, welke noodzakelijk zullen zijn voor het realiseren van het betreffende (deel)bouwplan; zoals het recht van:

- voetpad;
- licht en uitzicht;
- overbouw;
- afvoer van water;
- nutsvoorzieningen en andere voorzieningen;

- *inbalking, inankering, toevoer van licht (behoudens de bevoegdheid tot het hebben van beplantingen in de tuin die niet bovenmatig veel licht wegnemen), fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor een centraal antennesysteem en/of kabeltelevisie;*  
*koper zal ervoor zorgdragen dat de benodigde bijzondere eisen per bouwkwavel aan de individuele kopers zullen worden opgelegd.*
- C. *De begrenzing binnen de gebieden welke aan individuele kopers zullen worden uitgegeven zal door de Centrum Ontwikkeling Broekpolder v.o.f. worden aangewezen.*  
*De grens tussen het openbaar gebied en het uitgeefbaar terrein zal door de gemeente Heemskerk en Centrum Ontwikkeling Broekpolder v.o.f. worden aangewezen.*  
*Enzovoorts*
- G. *Met betrekking tot de toekomstige beheerssituatie van de binnenterreinen in Centrumgebied Broekpolder is door partijen het navolgende overeengekomen.*  
*De gemeente krijgt de openbare verlichting in onderhoud en beheer (dagelijks en structureel), koper zal er voor zorgen dragen dat het binnenterrein altijd voor de gemeente toegankelijk is.*  
*De door koper op te richten vereniging van eigenaars zal onder meer de taak krijgen tot:*
  - *schoonhouden van het binnenterrein;*
  - *onderhoud parkeervakken/loopstroken (dagelijks en structureel);*
  - *onderhoud micro-milieu (dagelijks en structureel);*
  - *de riolering (dagelijks en structureel);*
  - *de groenvoorziening (dagelijks en structureel);*
  - *de verhardingen van de rijweg en de toegang tot de rijweg op het binnenterrein (dagelijks en structureel); en*
  - *het treffen van een regeling tussen de bewoners/eigenaren van het desbetreffende blok over het gebruik van binnenterrein waarbij aandacht dient te worden geschonken aan een zo optimaal mogelijk gebruik van de parkeerplaatsen van de binnenterreinen om de parkeerdruk in het openbaargebied te beperken.*
- H. *De eigenaren van de slotappartementen in blok 6 met indexnummer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 en 11 en de slotappartementen in blok 7 met indexnummer 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 en 11, zal de mogelijkheid worden geboden om parkeerplaatsen in eigendom te verkrijgen op de binnenterreinen van de bijbehorende blokken 6 en 7."*

Kadaster

VERGUNNING GEMEENTE HEEMSKERK

./. De vergunning op grond van artikel 33 Huisvestingswet is blijkens aangehecht kopie schrijven de dato achtentwintig november tweeduizend drie niet vereist.

BENOEMING

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, bij deze Centrum Ontwikkeling Broekpolder V.O.F., voornoemd, tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen.

VOLMACHT

./. Van de volmacht op de comparant blijkt uit een onderhandse akte die onmiddellijk na het passeren aan deze akte zal worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVANAKTE

Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag aan het begin van deze akte vermeld. Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant is medegedeeld en door mij, notaris, is toegelicht, heeft hij 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 door de comparant en mij, notaris, ondertekend om zestien uur.

(volgen handtekeningen)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.: C.P. Boodt)

De ondergetekende,

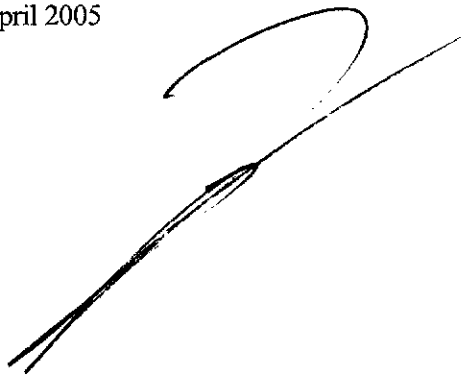
Mr Cornelis Pieter Boodt, notaris te Amsterdam, verklaart, dat ten tijde van het verlijden van de akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet was vereist.

(w.g. C.P. Boodt)

De ondergetekende,

Mr Cornelis Pieter Boodt, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.

Amsterdam, 25 april 2005

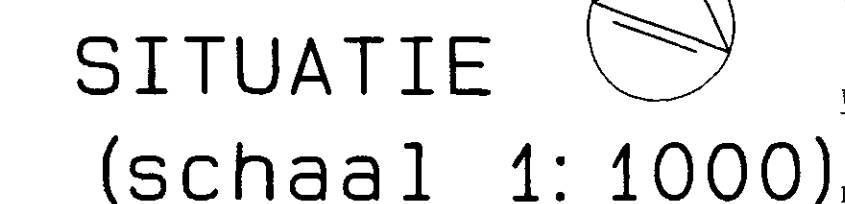
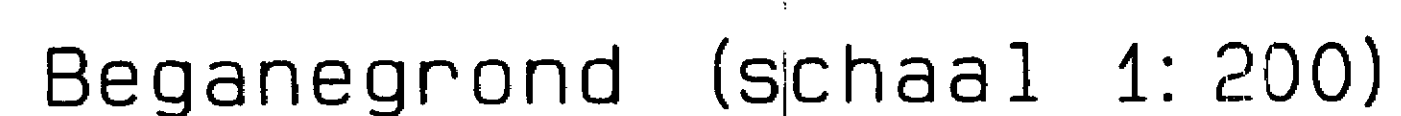
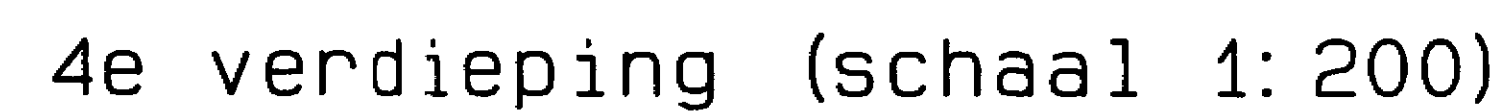
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a diagonal stroke.

**Verklaring:**

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op 26-04-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 11428 nummer 100.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:  
20050426000100.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Ondergetekende, bewaarder van het  
Industrieel en de Openbare Registers te  
Alkmaar verklaart, dat de complex-  
aanduiding voor het in de splitsing te  
betrekken recht is 540 A.  
Alkmaar, 22-4-2005  
de bewaarder,  
voor deze,  
(w.g.) F. van Rooyen

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT  
(w.g. C.P. Boodt)

De ondergetekende, Mr Cornelis Pieter  
Boodt, notaris te Amsterdam, verklaart  
dat het voorenstaand afschrift eensluidend  
is met het hierbij ter inschrijving  
aangeboden stuk.  
Amsterdam, 25 april 2005

Voorgenomen splitsing in 12 appartementsrechten  
van het kadastrale perceel in de gemeente Heemskerk  
Sectie: F nummer: 440 en 441

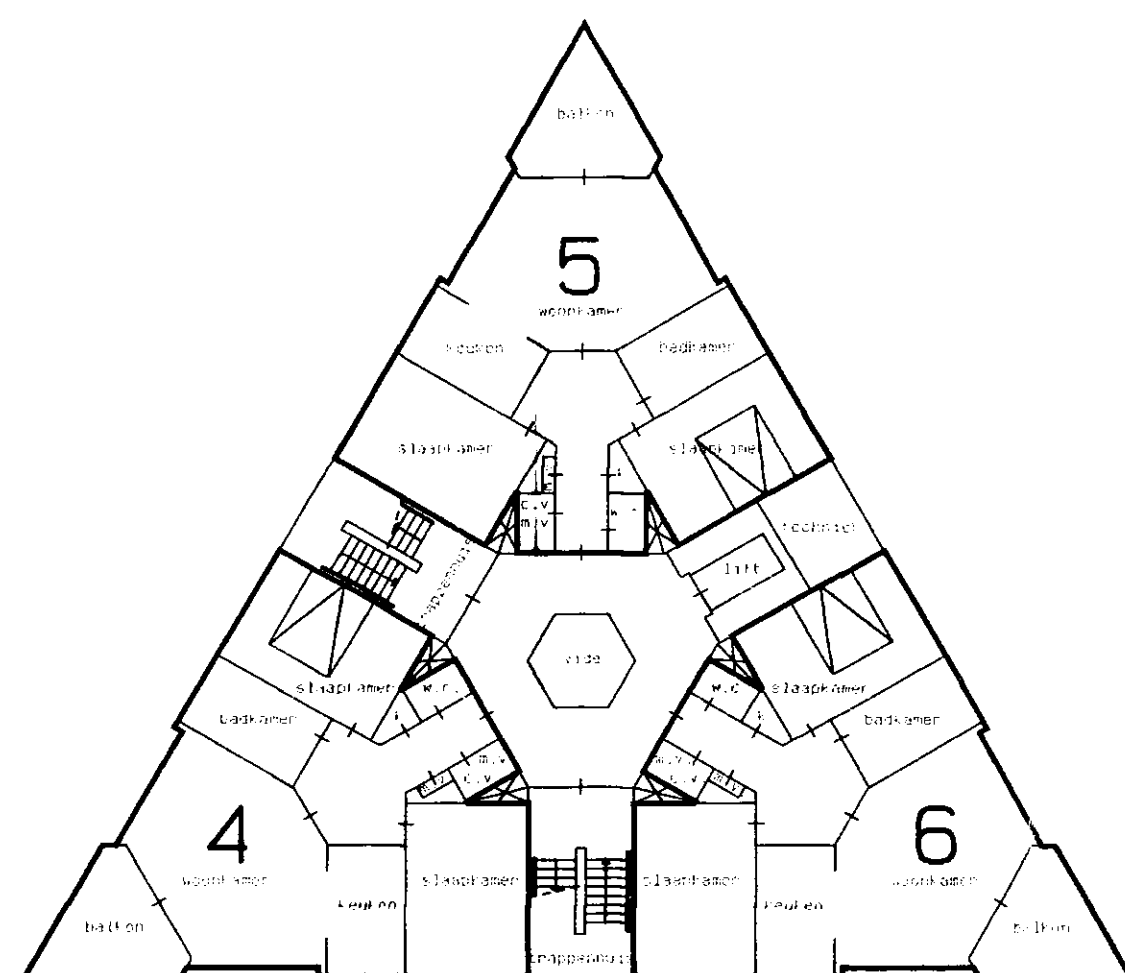
Opdrachtgever:  
Centrum Ontwikkeling Broekpolder vof  
Postbus 90463  
2509 LL Den Haag

Tel: 070-3418724  
Fax: 070-3418700

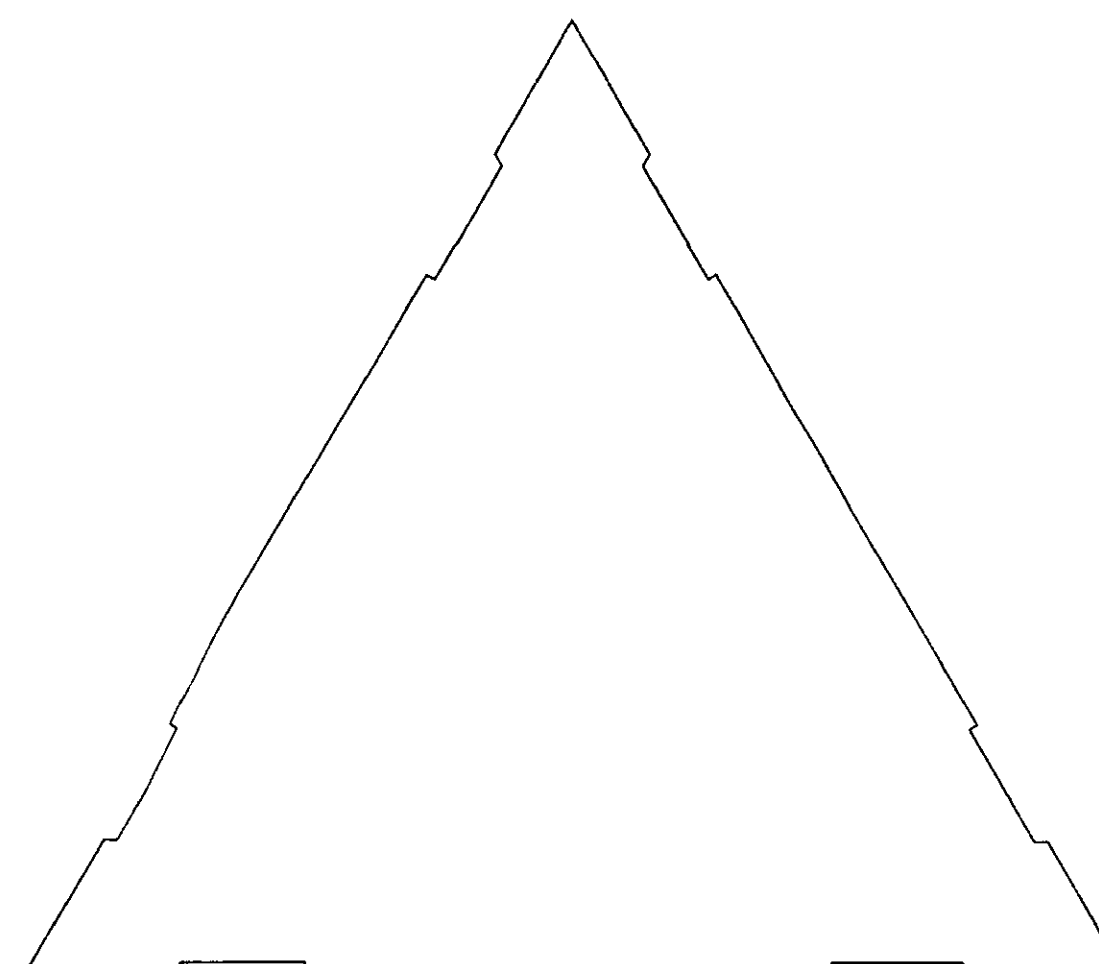
dagtekening aanvragen: 20. april 2005...

handtekening notaris: *C.P. Beek*.....

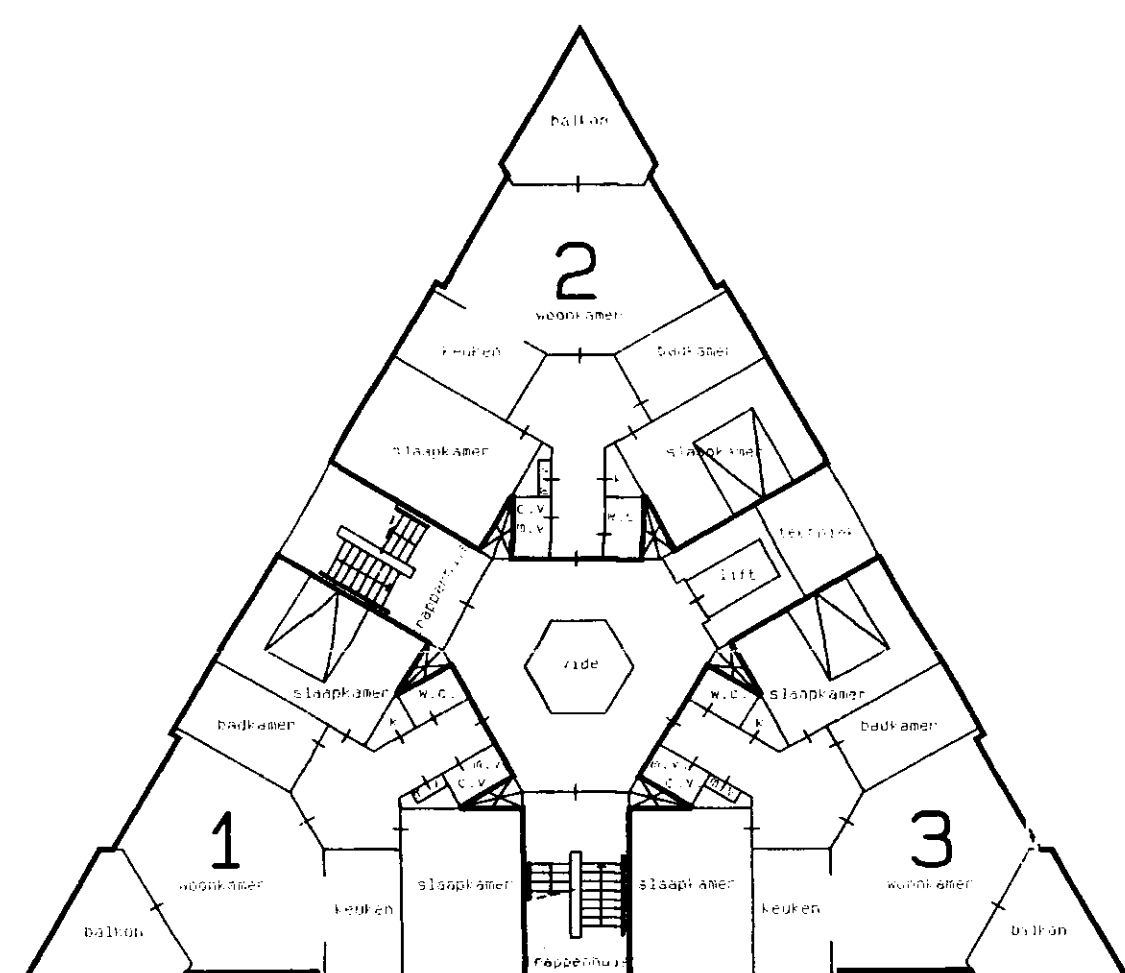
|                                                                                       |                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                               |                  |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
|  | <b>BURO VAN ROOIJEN</b><br><b>ARCHITEKTUUR INTERIEUR</b><br>RIJMTIELIJKE VORMGEVING B.V.                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                  |                                     |
|                                                                                       | Heemraadsingel 141, 3022 CD Rotterdam<br>Tel. 010-4256455 Fax 010-4767981<br>Website <a href="http://www.burovanrooijen.nl">http://www.burovanrooijen.nl</a> |                                                                                                                                                                                                                               |                  |                                     |
| PROJECT                                                                               |                                                                                                                                                              | Slot appartementen te Heemskerk (BLOK 6)                                                                                                                                                                                      |                  |                                     |
| ONDERDEEL/<br>STATUS                                                                  |                                                                                                                                                              | SPLITSING IN 1 BLAD <div style="float: right;">           VOORLOPIG <input type="checkbox"/><br/>           DEFINITIEF <input checked="" type="checkbox"/><br/>           CONTROLÉ <input checked="" type="checkbox"/> </div> |                  |                                     |
| WIJZIGING                                                                             |                                                                                                                                                              | GEZIEN <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                    | DATUM 27-08-2004 | PROJECTNR. BLADNR.                  |
| A   13-09-04                                                                          | ACCORDO <input checked="" type="checkbox"/><br><br>PARAAAF: SP                                                                                               | SCHAAL 1: 200/1: 1000                                                                                                                                                                                                         | 415              | SP-02                               |
| B   21-09-04                                                                          |                                                                                                                                                              | FORMAAT A1                                                                                                                                                                                                                    |                  |                                     |
| C   21-09-04/SP                                                                       |                                                                                                                                                              | D   19-04-05                                                                                                                                                                                                                  | GETEKEND KK      | BESTANDSNAAM S:\415\heemskerk\sp-02 |
| E                                                                                     |                                                                                                                                                              | DATUM: 19-04-05                                                                                                                                                                                                               |                  |                                     |



2e verdieping (schaal 1:200)

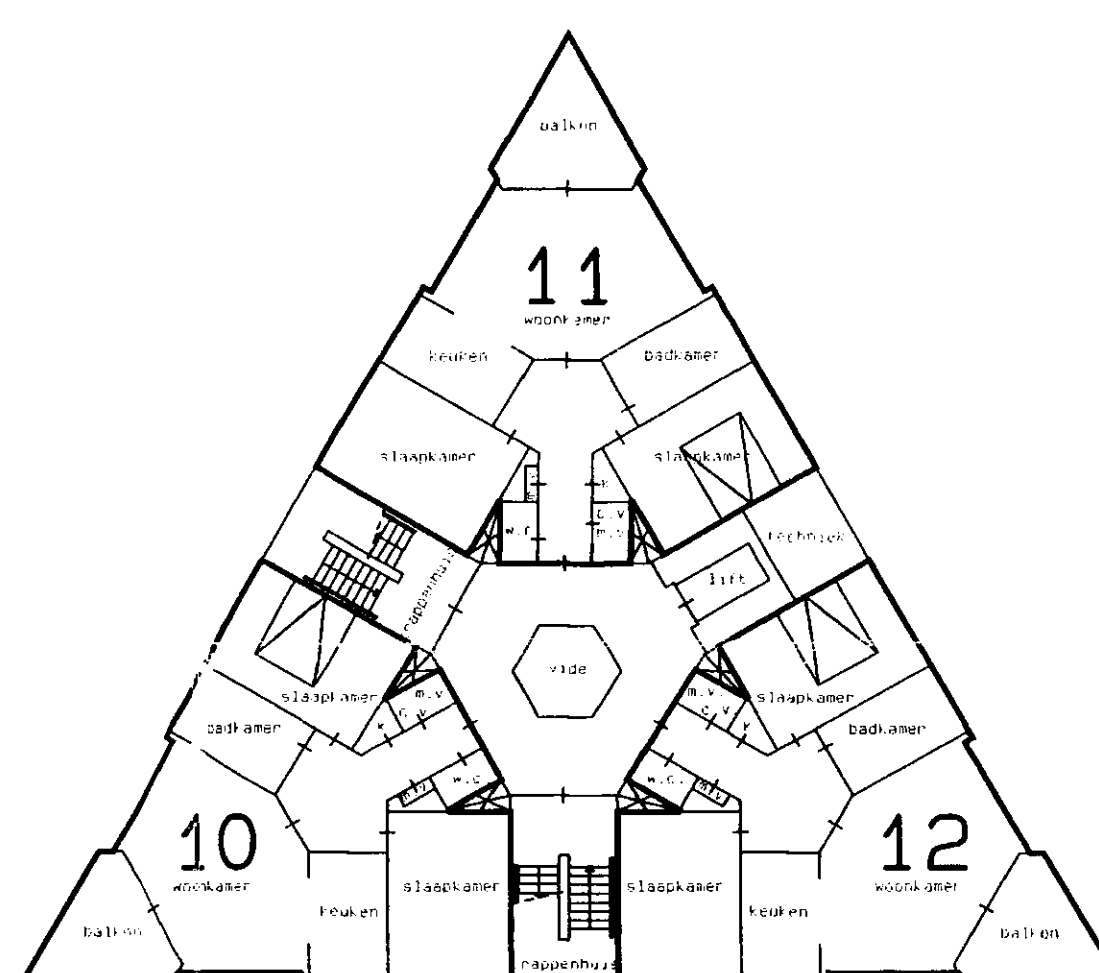


Dak (schaal 1:200)

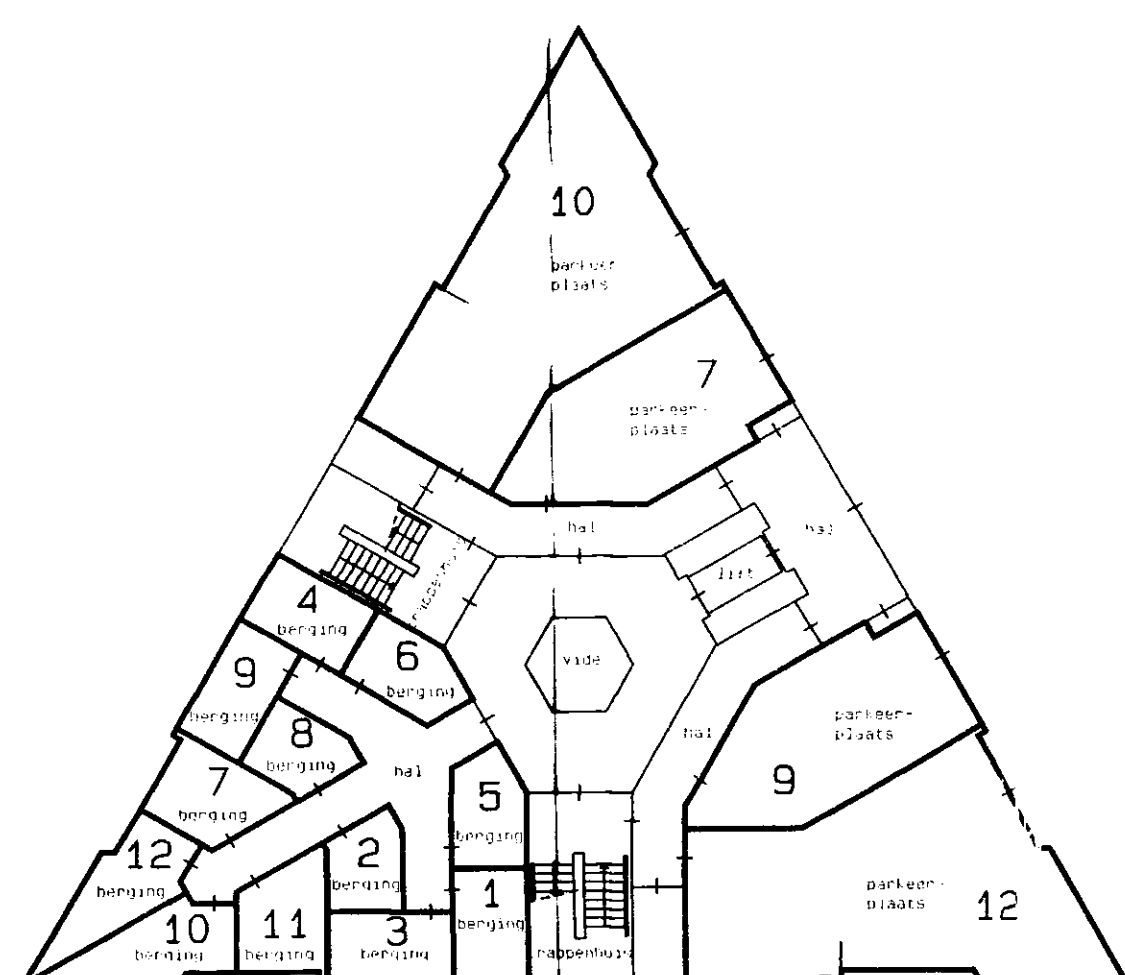


2790+  
5705+

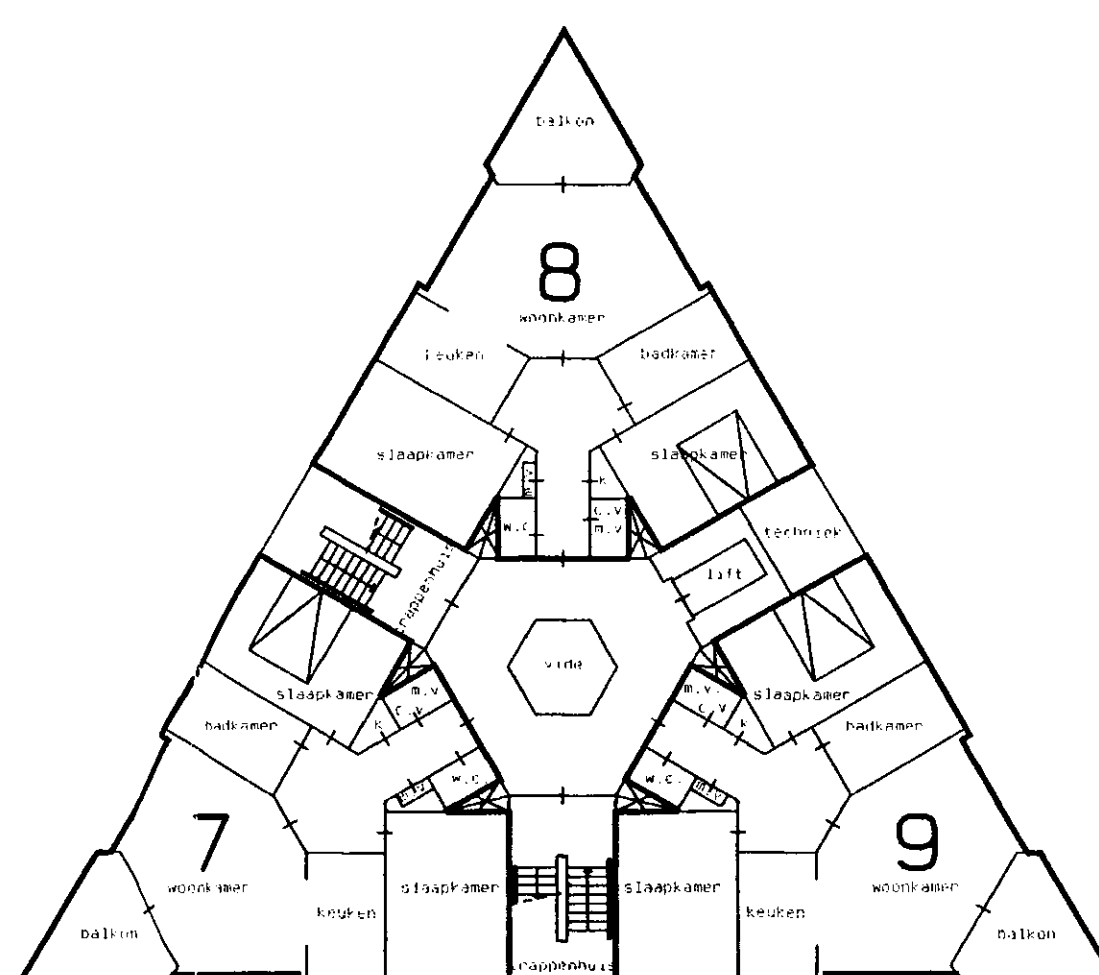
1e verdieping (schaal 1:200)



4e verdieping (schaal 1:200)



Beganegrond (schaal 1:200)



8620+  
11535+

3e verdieping (schaal 1:200)



SITUATIE  
(schaal 1:1000)

Ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar verklaart, dat de complex-aanduiding voor het in de splitsing te betrekken recht is 540 A. Alkmaar, 22-4-2005 de bewaarder, voor deze, (w.g.) F. van Rooyen

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT (w.g. C.F. Boodt)

De ondergetekende, Mr Cornelis Pieter Boodt, notaris te Amsterdam, verklaart dat het vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk. Amsterdam, 25 april 2005

Voorgenomen splitsing in 12 appartementsrechten van het kadastrale perceel in de gemeente Heemskerk Sectie: F nummer: 440 en 441

Opdrachtgever:  
Centrum Ontwikkeling Broekpolder vof  
Postbus 90463  
2509 LL Den Haag

Tel: 070-3418724  
Fax: 070-3418700

dagtekening aanvragen: 25.04.2005

handtekening notaris: 25.04.2005

|                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                                             |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  <b>BURO VAN ROODEN</b><br>ARCHITEKTUURINTERIEUR<br>RUIMTELIJKE VORMGEVING B.V. |  | Heemraadsingel 141, 3022 CD Rotterdam<br>Tel. 010-4256455 Fax 010-4767981<br>Website http://www.burovanrooden.nl                                            |                     |
| PROJECT                                                                                                                                                              |  | Slot appartementen te Heemskerk (BLOK 6)                                                                                                                    |                     |
| ONDERDEEL/<br>STATUS                                                                                                                                                 |  | SPLITSING IN 1 BLAD<br>VOORLOPIG <input type="checkbox"/><br>DEFINITIEF <input checked="" type="checkbox"/><br>CONTROLE <input checked="" type="checkbox"/> |                     |
| WIJZIGING                                                                                                                                                            |  | GEZIEN <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                  | DATUM 27-08-2004    |
| A 13-09-04                                                                                                                                                           |  | ACCORD <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                  | SCHAAL 1:200/1:1000 |
| B 21-09-04                                                                                                                                                           |  | PARAF: SP                                                                                                                                                   | FORMAAT A1          |
| C 21-09-04/SP                                                                                                                                                        |  | DATUM: 19-04-05                                                                                                                                             | GETEKEND KK         |
| D 19-04-05                                                                                                                                                           |  | PROJECTNR. 415                                                                                                                                              |                     |
| E                                                                                                                                                                    |  | BLADNR. SP-02                                                                                                                                               |                     |
| F                                                                                                                                                                    |  | BESTANDSNAAM S:\415\heemskerk\sp-02                                                                                                                         |                     |