

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN
OPRICHTING "VERENIGING VAN EIGENAARS LANGE
MARGARETHASTRAAT 31-77 TE HAARLEM"**

Op negen september tweeduizend tien verscheen voor mij, mr. Paul Joseph Hubert Marie Prevoo, notaris gevestigd te Haarlem:

mevrouw Nicole Siegrest-Tjeertes, kantooradres 2011 VM Haarlem, Wilhelminastraat 30, geboren te Haarlem op zes september negentienhonderd tweeënzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **STICHTING YMERE**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1019 GW Amsterdam, Jollemanhof 8, Huys Azië, Postbus 2961, 1000 CZ Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer 41212857, hierna te noemen: “de eigenaar”.

Inleiding

De comparante sub 1, handelend in hoedanigheid als gemeld, verklaarde:

- dat de eigenaar rechthebbende is van:
 - een perceel grond, gelegen aan de Lange Margarethastraat te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie C nummer 7076, groot twee are vijftientwintig centiare, nummer 7077, groot drie are vijftientwintig centiare, nummer 7735, groot tien centiare en nummer 7736, groot vijftientwintig centiare, met de daarop gestichte opstallen, bestaande uit een appartementengebouw, omvattende vierentwintig woningen, hal, trappenhuis, galerijen, dakterras, met vierentwintig bijgelegen bergingen, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 31 tot en met 77 (oneven nummers);
- dat de eigendom van voormelde percelen grond als afkomstig van de vervallen kadastrale nummers 6015, 6016 en 6473 van voormelde kadastrale gemeente en sectie door de toenmalige Woningbouwvereniging St. Bavo is verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op negenentwintig juli negentienhonderd zevenentachtig in deel 8794 nummer 2, van een akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht ontbinding te vorderen, op achtentwintig juli negentienhonderd zevenentachtig verleden voor notaris mr. H.H.J.M. Blank te Haarlem;
Voormelde vervallen percelen nummers 6015, 6016 en 6473 van voormelde kadastrale gemeente en sectie zijn vervolgens door voormelde Woningbouwvereniging St. Bavo overgedragen aan de toenmalige Woningbouwvereniging St. Jozef (na statutenwijziging op achtentwintig december negentienhonderd negenentachtig genaamd: "Woningbouwvereniging De Vonk") blijkens akte van levering in het kader van fusie, houdende kwijting en afstanddoening van het recht ontbinding te vorderen, van welke akte een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op achtentwintig december negentienhonderd negenentachtig in deel 9879 nummer 30, op achtentwintig december negentienhonderd negenentachtig verleden voor mr. H.H.J.M. Blank te Haarlem, zulks mede in verband met de overschrijving ten voormelde hypotheekkantore op negen januari negentienhonderd negentig in deel 9895 nummer 1, van een verzoek van mr. H.H.J.M. Blank voornoemd tot wijziging tenaamstelling onroerende goederen.
Woningbouwvereniging DE VONK voornoemd is ex artikel 2:18 van het Burgerlijk Wetboek omgezet in genoemde stichting STICHTING

WOONMAATSCHAPPIJ DE VONK bij akte van omzetting en algehele statutenwijziging op vier maart negentienhonderd achtennegentig voor notaris mr. P.J.H.M. Prevoo te Haarlem, verleden, waarna een verzoek van genoemde notaris Prevoo, tot wijziging tenaamstelling is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 14892 nummer 31.

Bij akte van juridische fusie op dertig januari tweeduizend twee verleden voor notaris mr. T.F.H. Reijnen te Haarlemmermeer is het perceel vervolgens van de verdwijnende stichting STICHTING WOONMAATSCHAPPIJ DE VONK onder algemene titel overgegaan naar de verkrijgende stichting Stichting Woonmaatschappij 't Sant te Haarlem, waarvan daarna de naam statutair is gewijzigd in Stichting Woonmaatschappij Haarlem en waarvan blijkt uit een verzoek tot wijziging van tenaamstelling de dato éénendertig januari tweeduizend twee, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op vier februari tweeduizend twee in deel 17934 nummer 19.

Bij akte van juridische fusie op achtentwintig december tweeduizend zes (28-12-2006) verleden voor mr. T.F.H. Reijnen, notaris te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer, is het perceel vervolgens van de verdwijnende stichting Stichting Woonmaatschappij Haarlem voornoemd onder algemene titel overgegaan naar de stichting: Stichting Woonmaatschappij Haarlemmermeer als verkrijgende stichting, waarvan daarna de naam statutair is gewijzigd in Stichting Woonmaatschappij, waarvan blijkt uit een verzoek tot wijziging van tenaamstelling de dato negen januari tweeduizend zeven ingeschreven is in het Landelijk Openbaar Register in deel 51424 nummer 170.

Daarna zijn bij akte van juridische fusie op éénendertig december tweeduizend zeven (31-12-2007) verleden voor meergenoemde mr. T.F.H. Reijnen voormelde percelen van de verdwijnende stichting Stichting Woonmaatschappij voornoemd onder algemene titel overgegaan naar genoemde stichting Stichting YMERE als verkrijgende stichting, waarvan blijkt uit een verzoek tot wijziging van tenaamstelling de dato éénendertig december tweeduizend zeven (31-12-2007), ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register op twee januari tweeduizend acht in deel 53840 nummer 29.

Tenslotte is voormelde akte de dato achtentwintig juli negentienhonderd zevenentachtig (28-07-1987) gerectificeerd bij akte op zeventien augustus tweeduizend tien (17-08-2010) verleden voor mr. P.J.H.M. Prevoo voornoemd, ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register op achttien augustus tweeduizend tien in deel 58723 nummer 27;

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

1. meergemelde aankomsttitel de dato achtentwintig juli negentienhonderd zevenentachtig (28-07-1987), woordelijk luidende:

"	<i>Voorts is deze verkoop en koop geschiedt onder de Algemene</i>	"
"	<i>Verkoopsvoorwaarden 1962, vastgesteld bij besluit van de Raad der</i>	"
"	<i>Gemeente Haarlem van veertien maart negentienhonderd tweeënzestig,</i>	"
"	<i>nummer 40, vastgelegd in een akte dertien april negentienhonderd</i>	"
"	<i>tweeënzestig voor notaris Mr. M.R. Krans te Haarlem verleden, welke</i>	"
"	<i>akte is overgeschreven ten hypotheekkantore te Haarlem diezelfde dag in</i>	"
"	<i>deel 2408 nummer 87.</i>	"
"	<i>De comparant sub 2 verklaarde dat de gemelde koper volkomen bekend is</i>	"

- " met genoemde Algemene Voorwaarden, terwijl de verschenen personen, "
- " handelend als gemeld voorts hebben verklaard deze aan te vullen met de "
- " navolgende bijzondere voorwaarden: "
- " a. de grond is bestemd voor de bouw van vijftien (15) HAT-eenheden in "
- " vier lagen en negen flats in drie lagen, in de woningwetsector, "
- " detailhandel mag ter plaatse niet worden uitgeoefend; "
- " b. de op het verkochte te stichten bebouwing mag uitsluitend worden "
- " gebruikt voor bewoning door één gezin; handel, nering of bedrijf mag "
- " daarin niet worden uitgeoefend; "
- " c. de afscheiding van de openbare weg moet op een gemetselde of "
- " betonnen voeting worden geplaatst; "
- " d. de binnengrensafscheidingen, de afscheidingen met de aan de "
- " gemeente verblijvende grond en de achter- en tussenpaden moet door "
- " de koper worden aangebracht respectievelijk aangelegd en worden "
- " onderhouden ten genoegen van burgemeester en wethouders; "
- " e. de aan de buitenzijde van de bebouwing aan te brengen reclame "
- " behoeft, evenals de aan te brengen naamborden -zulks in de ruimste "
- " zin genomen- de goedkeuring van burgemeester en wethouders; "
- " f. de aan te brengen zonweringen behoeven, wat kleur en constructie "
- " betreft, de goedkeuring van burgemeester en wethouders; "
- " g. de eventueel in het bouwplan opgenomen of eventueel later op de te "
- " verkopen grond te bouwen garageboxen mogen slechts worden "
- " gebruikt ten behoeve van een autorijschool of autoverhuurbedrijf; "
- " h. het buitenonderhoud van de bebouwing moet geschieden ten "
- " genoegen van burgemeester en wethouders; uit "
- " welstandsoverwegingen zal de bebouwing steeds als één geheel "
- " worden aangemerkt; "
- " i. het niet voor bebouwing bestemde gedeelte van de grond moet ten "
- " genoegen van burgemeester en wethouders als tuin en/of verhard "
- " terrein worden aangelegd en onderhouden; binnen één jaar na het "
- " gereed komen van de bebouwing dient deze aanleg voltooid te zijn; "
- " j. de koper moet gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige "
- " vergoeding, dat in of op het verkochte of dat in, op of aan de op het "
- " verkochte gestichte opstellen zoveel en zodanige leidingen, kabels, "
- " draden, palen, isolatoren, rozetten, verkeersborden, lichtmasten, "
- " trottoirkolken en toestellen vanwege de openbare bedrijven worden "
- " aangebracht en onderhouden, wijzigingen daaronder begrepen, als "
- " burgemeester en wethouders nodig achten. Genoemde voorwerpen "
- " blijven eigendom van de gemeente. Omtrent de plaats waar en de "
- " wijze waarop die voorwerpen zullen worden aangebracht zal overleg "
- " worden gepleegd met de koper. "
- " Schade tengevolge van het aanbrengen, onderhouden of wijzigen van "
- " die voorwerpen, ontstaan, zal door en voor rekening van de gemeente "
- " worden hersteld; "
- " k. de koper is verplicht het verkochte aan te sluiten casu quo te doen "
- " aansluiten op de centrale antenne-inrichting in Haarlem indien naar "
- " het gekochte centraal antenne-energie kan worden gedistribueerd en "
- " tevens aan de instandhouding daarvan mede te werken, zullende het "
- " alsdan niet zijn toegestaan op of aan het verkochte andere antennes "
- " of soortgelijke installaties aan te brengen; "
- " l. indien de koper, voordat de op het verkochte te stichten bebouwing is "

"	gerealiseerd, tot verhuur, verkoop of uitgifte in erfpacht van het	"
"	verkochte of een gedeelte daarvan wenst over te gaan, dient de koper	"
"	aan de gemeente Haarlem, voorkeursrecht tot koop daarvan te	"
"	verlenen tegen de genoemde koopprijs of een evenredig deel daarvan,	"
"	verhoogd met de samengestelde interest, berekend op basis van vijf	"
"	procent (5,%) van de koopsom per jaar. De koper dient alsdan aan de	"
"	gemeente een schriftelijke aanbieding te doen. De gemeente dient	"
"	binnen een termijn van drie maanden te berichten of zij al dan niet	"
"	van de aanbieding gebruik wenst te maken. Bij overschrijding van die	"
"	termijn vervalt het voorkeursrecht. Indien de gemeente van haar	"
"	voorkeursrecht gebruik maakt zullen de op de eigendomsoverdracht	"
"	vallende kosten voor haar rekening zijn;	"
"	m. 1. de koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de	"
"	grondwaterstand en/of de grondwaterhuishouding brengen of	"
"	doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het brengen	"
"	van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke	"
"	toestemming van burgemeester en wethouders;	"
"	2. de toestemming bedoeld in de vorige bepaling wordt schriftelijk	"
"	aan burgemeester en wethouders verzocht onder opgave van de	"
"	plaats waar de wijze waarop, de mate waarin en de periode	"
"	gedurende welke de verzoeker wijziging in de grondwaterstand	"
"	en/of de grondwaterhuishouding wenst te brengen;	"
"	3. de koper verschaft daarenboven aan burgemeester en wethouders	"
"	de inlichtingen, welke zij alvorens op het verzoek te beslissen	"
"	opportuun oordelen;	"
"	4. burgemeester en wethouders kunnen de gevraagde toestemming	"
"	om hun moverende redenen weigeren;	"
"	5. zij zijn bij het verlenen van toestemming bevoegd daaraan	"
"	voorwaarden te verbinden, welke zij wenselijk oordelen;	"
"	6. de onder sub. 5 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer	"
"	betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken	"
"	apparatuur, het treffen van voorzieningen ter fine van controle en	"
"	van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor	"
"	rekening van koper;	"
"	7. ook, wanneer zulks niet met zoveel woorden bij het verlenen van	"
"	toestemming wordt herhaald, zal de toestemming uitsluitend zijn	"
"	verleend onder de volgende voorwaarden:	"
"	a. burgemeester en wethouders zijn te allen tijde bevoegd de	"
"	verleende toestemming in te trekken casu quo de daarbij	"
"	gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de	"
"	voorwaarden niet stipt worden nageleefd of wanneer	"
"	continuatie der toestemming en/of van de daarbij gestelde	"
"	voorwaarden naar het oordeel van burgemeester en	"
"	wethouders schade veroorzaakt aan of gevaar van schade	"
"	oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente of	"
"	van derden;	"
"	van burgemeester en wethouders schade veroorzaakt aan of	"
"	gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen	"
"	van de gemeente of van derden;	"
"	b. aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van	"
"	hem, die door burgemeester en wethouders met het houden	"

- " van toezicht is belast, dient terstond gevolg te worden "
- " gegeven; "
- " 8. de koper zal, indien een der vorgestelde bepalingen of een der "
- " aan de toestemming verbonden voorwaarden door koper zelf of "
- " door derden geheel of gedeeltelijk niet worden nageleefd, door "
- " het enkele feit der overtreding, zonder dat enigerlei "
- " waarschuwing of sommatie vooraf behoeft te gaan, een direct "
- " opeisbare niet voor vermindering vatbare boete (als bedoeld in "
- " artikel 9 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden 1962), per "
- " overtreding verbeuren, zulks onverminderd de bevoegdheid der "
- " gemeente daarenboven in zodanig geval het onder 7 sub a "
- " hiervoor bepaalde toe te passen dan wel nakoming der "
- " bepalingen of voorwaarden en in alle gevallen "
- " schadevergoeding, voor zover daartoe termen aanwezig zijn, te "
- " vorderen; "
- " 9. het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, "
- " het geven van aanwijzingen, het intrekken ener verleende "
- " toestemming of het wijzigen of aanvullen der voorwaarden, een "
- " en ander als hierboven bepaald, laten onverkort: "
- " a. de verplichting van de koper en van anderen die wijziging "
- " aanbrengen in de grondwaterstand of de "
- " grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging "
- " aan personen of eigendommen van de gemeente of van "
- " derden te voorkomen; "
- " b. de aansprakelijkheid van koper en van vorenbedoelde "
- " anderen tegenover de gemeente of derden, indien zodanig "
- " schade mocht worden toegebracht; "
- " 10. de gemeente is niet gehouden tot enige schadevergoeding of "
- " schadeloosstelling jegens de koper, die op of bij het gekochte, "
- " water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt "
- " veroorzaakt ten gevolge van het gestelde in deze bepaling of de "
- " op grond daarvan verleende toestemming; "
- " n. de onder a tot en met m gestelde voorwaarden en deze voorwaarde "
- " dienen bij elke vervreemding en bij elke vestiging van zakelijke "
- " genotsrechten daarop woordelijk in de akte van overdracht te worden "
- " opgenomen. "
- " enzovoorts. "
- " ERFDIENSTBAARHEDEN; BIJZONDERE BEPALINGEN "
- " Wat de bijzondere bepalingen betreffende het bij de verkochte aangaat wordt ten "
- " deze nog verwezen: "
- " A. naar de hiervoor onder b. gemelde titel van aankomst, waarin onder meer "
- " woordelijk staat vermeld: "
- " "Bij deze wordt gevestigd ten behoeve van het aan verkoper in eigendom "
- " "verblijvend gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente "
- " " Haarlem sectie C nummer 6016 en ten laste van het bij deze verkochte, de "
- " " erfdiensbaardheid van doorgang en weg om over de in het bouwplan "
- " " opgenomen poort en over de niet te bebouwen grond grenzend aan het "
- " " heersend erf, te komen van en te gaan naar de Lange Margarethastraat "
- " " met een personenauto of kleine bestelwagen. "
- " "Voormelde erfdiensbaardheden garandeert alleen de bereikbaarheid; het "
- " " geeft echter geen recht tot het plaatsen of parkeren van voorwerpen en/of "

" "voertuigen op het lijdend erf. "

" "De gemeente draagt zorg voor en verplicht zich tot het plaatsen van een "

" "houten deugdelijke erfafscheiding met houten toegangsdeur (geschikt "

" "voor de doorgang met een personenauto of kleine bestelwagen) op de "

" "grens van het bij deze verkochte en het aan de verkoopster in eigendom "

" "verblijvende perceelsgedeelte. "

" B. naar een akte van ruiling verleden voor notaris M.W. Treurniet te Haarlem op "

" tweeëntwintig juli negentienhonderd zestig, overgeschreven ten "

" hypotheekantore te Haarlem diezelfde dag in deel 2336 nummer 36, waarin "

" onder meer woordelijk staat vermeld: "

" "10. bij onderhandse akte van de maand februari negentienhonderd vijf, "

" "overgeschreven ten hypotheekantore te Haarlem drie maart "

" "negentienhonderd vijf in deel 773 nummer 116 is gevestigd de "

" "erfdienstbaarheid van altijd durende vrije uit- en overweg van en naar de "

" "Lange Margarethastraat ten gebruike en ten nutte van het kadastrale "

" "perceel der Gemeente Haarlem, sectie C nummer 5648 (thans kadastraal "

" "Gemeente Haarlem sectie C nummer 5927 en 5928) en ten laste van het "

" "kadastrale perceel Gemeente Haarlem sectie C nummer 5647 door een "

" "poort lopende langs de Zuid-westelijke grens van voornoemd perceel, "

" "kadastraal bekend nummer 5647 van de Lange Margarethastraat naar "

" "voormeld perceel nummer 5648 welke poort te allen tijde over haar "

" "gehele lengte en hoogte een breedte zal moeten hebben van minstens twee "

" "meter vijfentwintig centimeter. "

" "De "N.V. Utrecht" doet bij deze afstand van gemelde erfdienstbaarheid, "

" "voorzover het betreft het aan haar bij deze akte overgedragen gedeelte "

" "van gemeld kadastraal perceel Haarlem C 5928, welke afstand de N.V. "

" "Franken aanneemt. "

" "De N.V. Utrecht zal echter het recht hebben om, wanneer de brandweer "

" "dit eist, een branddeur, toegang gevende tot de hiervoor genoemde poort "

" "of toegang gevende tot de hiervoor genoemde poort of gang, aan te "

" "brengen in haar in eigendom blijvende gedeelte van gemeld kadastraal "

" "perceel Haarlem C 5647, welk recht bij deze wordt gevestigd als "

" "erfdienstbaarheid ten laste van genoemde poort of gang en ten behoeve "

" "van het aan de "N.V. Utrecht" in eigendom blijvende gedeelte van gemeld "

" "kadastraal perceel Haarlem C 5647. "

" Ten behoeve van de bij deze akte in eigendom overgedragen grond, bestemd voor "

" de bouw van vijftien HAT-eenheden in vier lagen en negen flats in drie lagen in de "

" woningsector, uitmakende gedeelten van de kadastrale percelen gemeente "

" Haarlem Sectie C nummers 6015, 6016 en 6473 en ten laste van het aan de "

" Gemeente Haarlem in eigendom verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal "

" bekend Gemeente Haarlem Sectie C nummer 6473 wordt bij deze gevestigd de "

" navolgende erfdienstbaarheid: "

" het recht van overbouw boven het lijdend erf, op de wijze zoals dit na bebouwing "

" onder goedkeuring van de Gemeente Haarlem zal zijn ontstaan en zoals dit onder "

" andere met een kruis is aangegeven op voormelde aan deze akte gehechte tekening "

" nummer 83761. "

" Voorts wordt bij deze nog gevestigd ten behoeve van de bij deze verkochte "

" gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Haarlem Sectie C nummers 6015 "

" en 6473 en ten laste van het aan verkoopster in eigendom toebehorend kadastrale "

" perceel Gemeente Haarlem Sectie C nummer 6322, de erfdienstbaarheid van "

" overbouw, krachtens welke de eigenaar van het heersend erf het recht zal hebben "

- " tot het hebben van overbouwing (gedeelte trappenhuis) "
- " boven het lijdend erf op de wijze zoals dit na bebouwing onder goedkeuring van de "
- " Gemeente Haarlem zal zijn ontstaan. "
2. voormelde akte van rectificatie de dato zeventien augustus tweeduizend tien (17-08-2010), woordelijk luidende:
- " **Vestiging erfdienstbaarheid** "
- " Voorts verklaarden de comparanten, handelend in de hoedanigheid als gemeld, dat "
- " de gemeente en Ymere met elkaar zijn overeengekomen om het in het kader van "
- " deze rectificatie te vestigen een recht van overpad. "
- " Ter uitvoering van deze overeenkomst verleent de gemeente om niet aan Ymere, die "
- " bij deze aanvaardt, ten laste van het kadastrale perceel 7737 van voormelde "
- " kadastrale gemeente en sectie, als dienend erf, en ten behoeve van de genoemde "
- " kadastrale percelen 7735, 7736, 7076 en 7077 (appartementencomplex met "
- " bergingen, plaatselijk bekend als Lange Margarethastraat 31-77 (oneven "
- " nummers) te Haarlem), als heersende erven, het recht van voetpad om op de thans "
- " bestaande wijze te komen van en te gaan naar de openbare weg. "
- " Het gebruik van vorenomschreven voetpad strekt om op de minst bezwaarlijke "
- " wijze te voet te komen van en te gaan naar de openbare weg en om fietsen, "
- " bromfietsen, motorfietsen, kindercar's en soortgelijke voertuigen van gelijke "
- " aard aan de hand te leiden. Gemotoriseerde voertuigen, met uitzondering van die "
- " ten behoeve van minder validen, mogen slechts met afgezette motor worden "
- " meegevoerd. "
- " Het is de eigenaren van de heersende en dienende erven verboden het voetpad te "
- " gebruiken als bergplaats of daarop iets te plaatsen dat het gebruik als voetpad zal "
- " belemmeren. "
- dat de splitsingsvergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

Splitsing in appartementsrechten

Vervolgens gaf de comparante sub 1, handelend in hoedanigheid als gemeld, het volgende te kennen:

- a. De eigenaar wenst over te gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek van gemelde onroerende zaak.
- b. In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de te splitsen onroerende zaak is een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en die zijn voorzien van Arabische cijfers; deze tekening, bestaande uit één blad, welke door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is goedgekeurd op **drieëntwintig augustus tweeduizend tien** en in bewaring is genomen onder depotnummer **20100820000043** zal aan deze akte worden gehecht; de gereserveerde complexaanduiding van voormelde in de splitsing te betrekken onroerende zaak is: gemeente Haarlem sectie C nummer **7739-A**.;
- c. De op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, zijn duidelijk aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer.
- d. Gemeld gebouw met bijbehorende grond zal aldus de volgende appartementsrechten omvatten, te weten:
 1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, met plaats, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 31

- te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-1**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, met plaats, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 33 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-2**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, met plaats, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 35 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-3**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, met tuin, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 37 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-4**,
uitmakende het vijfhonderd zesenvestig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (546/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, met tuin, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 67 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-5**,
uitmakende het vijfhonderd zesenvestig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (546/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, met tuin, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 69 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-6**,
uitmakende het vijfhonderd zesenvestig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (546/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 39 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-7**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 41 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-8**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
9. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 43 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-9**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd

- zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
10. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 45 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-10**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 11. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 47 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-11**,
uitmakende het vierhonderd zevenentachtig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (487/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 12. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 71 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-12**,
uitmakende het vierhonderd zevenentachtig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (487/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 13. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 73 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-13**,
uitmakende het vierhonderd zevenentachtig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (487/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 14. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 49 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-14**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 15. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 51 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-15**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 53 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-16**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 55 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-17**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 57 te 2011

- PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-18**,
uitmakende het vierhonderd zevenentachtig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (487/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 75 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-19**,
uitmakende het vierhonderd zevenentachtig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (487/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-20**,
uitmakende het vierhonderd zevenentachtig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (487/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 59 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-21**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 61 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-22**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 63 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-23**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Lange Margarethastraat 65 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-24**,
uitmakende het vierhonderd drieëntwintig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (423/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-25**,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-26**,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste

- (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-27**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-28**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-29**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-30**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-31**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-32**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-33**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 34. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-34**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
 35. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex

- Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend
gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-35,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste
(33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
36. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging
op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex
Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend
gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-36,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste
(33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
37. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging
op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex
Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend
gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-37,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste
(33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
38. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging
op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex
Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend
gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-38,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste
(33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
39. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging
op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex
Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend
gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-39,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste
(33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
40. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging
op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex
Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend
gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-40,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste
(33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
41. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging
op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex
Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend
gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-41,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste
(33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
42. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging
op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex
Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend
gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-42,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste
(33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
43. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging
op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex
Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend
gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-43,
uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste

- (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
44. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-44**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
45. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-45**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
46. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-46**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
47. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-47**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap;
48. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de begane grond, plaatselijk ongenummerd, gelegen achter het complex Lange Margarethastraat 31-77 te 2011 PL Haarlem, kadastraal bekend **gemeente Haarlem sectie C nummer 7739 A-48**, uitmakende het drieëndertig elfduizend zeshonderd zevenennegentigste (33/11.697) aandeel in voormelde gemeenschap.

De comparante sub 1, handelend in hoedanigheid als gemeld, verklaarde de splitsing in appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen.

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

Vervolgens verklaarde de comparante sub 1, handelend in hoedanigheid als gemeld, bij deze te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek, zullen gelden de bepalingen van het Modelreglement, vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op achttien januari daarna in register Hypotheken 4, deel 19399 nummer 166, met uitzondering van de bijbehorende annex 1, welk reglement zodanig is gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op deze splitsing van toepassing zijnde reglement luidt als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de

- eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
 - c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
 - d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
 - e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
 - f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
 - g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
 - h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
 - i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
 - k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
 - l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
 - m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
 - n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
 - o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
 - p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
 - q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
 - t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
 - u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
 - v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
 - w. "vereniging": de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
 - x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
 - y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid

- onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering;
- aa. "toegelaten instelling": enige rechtspersoon die op grond van artikel 70 van de Woningwet toegelaten is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmee wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek, alsmede het telen en/of verkopen van verdovende middelen danwel het verkopen van producten ten behoeve van het telen en/of bereiden van verdovende middelen zijn niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

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

Artikel 4

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

Artikel 5

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

Artikel 6

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

eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

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

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel dat is vermeld in de omschrijving van zijn appartementsrecht.
De breukdelen van de appartementsrechten zijn gebaseerd op de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, uitgezonderd de plaatsen en de tuinen.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen. Met uitzondering van na te melden kosten zijn de eigenaars voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
De kosten gemaakt in verband met het onderhoud, gebruik, herstel en schoonmaken van de hallen en de trappenhuizen zullen worden gedragen door de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 4 tot en met 24 en wel ieder van hen voor een breukdeel waarvan de teller wordt gevormd door de teller van het breukdeel van het aandeel in de gemeenschap en de noemer door de som van de tellers van de eigenaars die tot bijdrage in deze kosten verplicht zijn, zijnde negenduizend zeshonderd zesendertig (9.636).
De kosten gemaakt in verband met onderhoud, gebruik, herstel en schoonmaken van de galerijen en de noodtrap zullen worden gedragen door de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 7 tot en met 10, 14 tot en met 17 en 21 tot en met 24 en wel ieder van hen voor een/twaalfde gedeelte.
De kosten gemaakt in verband met onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten van de bergingen met de indexnummers 25 tot en met 33 zullen worden gedragen door de eigenaars van die appartementsrechten en wel ieder van hen voor een/negende gedeelte.
De kosten gemaakt in verband met onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten van de bergingen met de indexnummers 34, 35 en 36 zullen worden gedragen door de eigenaars van die appartementsrechten en wel ieder van hen voor een/derde gedeelte.
De kosten gemaakt in verband met onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten van de bergingen met de indexnummers 37 tot en met 48 zullen worden gedragen door de eigenaars van die appartementsrechten en wel ieder van hen voor een/twaalfde gedeelte.
3. Indien de eigenaars van mening zijn dat een bepaalde kostenverdeling onredelijk is, dan kan die kostenverdeling worden gewijzigd bij een besluit, genomen met vijfenzeventig procent (75%) van de geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarbij zevenenzestig procent (67%) van het totaal aantal stemmen

kan worden uitgebracht.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
 - c. de schulden en kosten van de vereniging;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schuld en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op

meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijftien jaren. Het plan moet elke vijf jaar worden herzien.

3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit.

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

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen.

Het exploitatieoverschot zal in een reservefonds exploitatie geboekt worden, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd. Eventuele tekorten in komende boekjaren kunnen ten laste van dit fonds gebracht worden, mits dit fonds daardoor geen negatief saldo krijgt.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar dat loopt van één juli tot en met dertig juni van elk jaar, maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de

vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.

3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van vijfenveertig euro (€ 45,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur van de vereniging; tegenbewijs is toegestaan.

Artikel 14

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

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering 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 schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

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

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

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

Artikel 16

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

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief dakterras en de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b. het hek- en traliwerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de

- deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
 - g. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen met sloten;
 - i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van

de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

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

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

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

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, alarminstallaties, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de

gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde. Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd.
3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten woonruimte, respectievelijk berging. Het is niet toegestaan in de appartementsrechten handel, nering of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen, noch een beroep, dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel of het illegaal

handelen in verdovende middelen;

De eigenaar van een plaats is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van algemene voorzieningen op in of boven de plaats is aangebracht (zoals putten, afvoeren, rioleringen en lichtvoorzieningen) wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van algemene voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.

De eigenaar is verplicht al hetgeen ingevolge voormelde voorzieningen is aangebracht bevestigd te laten.

Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de hiervoor bedoelde zaken, zal door de Vereniging van Eigenaars op haar kosten worden hersteld of, indien de eigenaar wenst, aan de eigenaar worden vergoed.

De eigenaar is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan voormelde aanwezige zaken, welke de vereniging van eigenaars noodzakelijk acht.

De eigenaar is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, als voormeld, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

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

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

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk),

het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.

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

Artikel 29

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

Artikel 30

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

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt

en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.

Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin en de plaats te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin en plaats te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

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

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

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan andere personen dan die onder lid 2 genoemd, heeft de eigenaar de schriftelijke toestemming van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars nodig en is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar mag de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten slechts met schriftelijke toestemming van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op

andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.
7. Het bepaalde in de eerste vier leden van dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling of de Gemeente en de gebruikers van privé-gedeelten, die aan die toegelaten instelling of de Gemeente toebehoren.
8. Een toegelaten instelling of de Gemeente is bevoegd de haar toekomende privé-gedeelten met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan anderen, als huurder van een toegelaten instelling of de Gemeente, in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna bepaalde.
9. De toegelaten instelling of de Gemeente spant zich er jegens de andere appartementseigenaars en jegens degene aan wie de andere appartementseigenaars enig privé-gedeelte, met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten, in gebruik heeft gegeven voor in, dat zijn gebruikers het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op de gebruikers betrekking hebben, zullen naleven. De toegelaten instelling of de Gemeente verplicht zich aan de gebruikers bij het desbetreffende huurcontract de verplichtingen voortvloeiende uit het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als hiervoren gemeld, op te leggen.
10. De verplichtingen van de toegelaten instelling of de Gemeente, als in lid 9 van dit artikel bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de toegelaten instelling of de Gemeente in strijd zou zijn met de goede trouw.
11. De toegelaten instelling of de Gemeente is gehouden haar gebruikers op de hoogte te stellen en te houden van alle reglementen en besluiten als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de wijziging daarvan.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen

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

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

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

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

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

Artikel 38

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden één of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
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 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan die toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien de appartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Indien de toegelaten instelling er niet in slaagt de gebruiker van een aan haar toebehorend privé gedeelte tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het huishoudelijk reglement, het reglement of een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek te dwingen, dient zij, wanneer de ernst van de overtreding dat rechtvaardigt, de gebruiker uit dat privé gedeelte te verwijderen en te doen ontruimen, alsmede hem het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken te ontzeggen.
10. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. Bergingen kunnen uitsluitend in combinatie met een woning worden vervreemd. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is.

De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.

2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

L. Overtredingen

Artikel 41

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

eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: **“Vereniging van Eigenaars Lange Margarethastraat 31-77 te Haarlem”**.
Zij is gevestigd te Haarlem.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en in dat kader het beheer en de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.
4. De vereniging wordt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de bestuurder.
5. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheckair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
6. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden bij voorkeur gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Na afloop van het boekjaar wordt jaarlijks de vergadering van eigenaars gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens kan het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uitbrengen.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste dertig procent (30%) 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 vier (4) weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers

- bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
 6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
 7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
 8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
 9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

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

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt tweehonderd vier (204).
Appartementsrechten met de indexnummers 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23 en 24 geven elk recht tot het uitbrengen van zeven (7) stemmen, totaal honderd vijf (105) stemmen.
Appartementsrechten met de indexnummers 4, 5 en 6 geven elk recht tot het uitbrengen van negen (9) stemmen, totaal zevenentwintig (27) stemmen.
Appartementsrechten met de indexnummers 11, 12, 13, 18, 19 en 20 geven elk recht tot het uitbrengen van acht (8) stemmen, totaal achtenveertig (48) stemmen.
Appartementsrechten met de indexnummers 25 tot en met 48 (bergingen) geven elk recht tot het uitbrengen van één (1) stem, totaal vierentwintig (24) stemmen.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht

verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen.

Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

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

Artikel 48

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 49

Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden voor eigenaars die tezamen meer dan twintig procent (20%) van de stemmen vertegenwoordigen.

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

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreckte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstreckte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding alsmede de ingevolge lid 2 van dit artikel niet toegelaten stemmen worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend en tellen niet mee bij de vaststelling van een quorum.
2. Indien gestemd wordt over onderwerpen waarvan de schulden en kosten niet ten laste van alle eigenaars komen, stemmen alleen die eigenaars die tot bijdrage in die schulden en kosten verplicht zijn.
3. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de

meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

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

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

Artikel 51

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

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.

De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.

2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.

Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.

Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

5. Besluiten door de vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
- c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde

maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

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

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

III. Het bestuur

Artikel 53

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

- hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste één (1) maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
 8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
 9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
 10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

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

Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

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

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

Er is geen raad van commissarissen.

Artikel 58

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

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

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte en/of de splitsingstekening

Artikel 60

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

2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd, kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
9. Elke toekomstige eigenaar is verplicht in zijn leveringsakte een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaars of een door deze aan te wijzen gevolmachtigde tot het - in overleg met Blank . Prevoo Van Bolhuis notarissen te Haarlem - zodanig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte met reglement en splitsingstekening, teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie.
Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie en het gebruik maken van de afgegeven volmacht zal door het bestuur/de administratief beheerder, verkoper en/of notaris schriftelijk mededeling aan de eigenaars worden gedaan onder opgave van hetgeen aan de feitelijke situatie zal worden aangepast of onder opgave van hetgeen waarmee de akte wordt aangevuld.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Overgangsbepalingen

Artikel 63

1. Voor de eerste maal wordt tot bestuurder van de vereniging benoemd: Stichting Ymere, voornoemd.

Op de agenda van de eerste vergadering van eigenaars zal als agendapunt moeten worden opgenomen “Benoeming van het Bestuur”.

2. Als administratief- technisch- en financieel beheerder wordt voor de periode van heden tot en met éénendertig december van het volgende jaar benoemd: Stichting Ymere, voornoemd.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 15 lid 1 worden de opstalverzekering en het contract voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten voor de eerste keer afgesloten door Stichting Ymere, afdeling Wonen VvE-Beheer voornoemd voor rekening van - en op naam van de vereniging.

Woonplaatskeuze

Terzake van de splitsing verklaarden de comparanten woonplaats te kiezen te mijnen kantore.

Volmacht

Van de volmacht aan de comparante blijkt uit een onderhandse akte welke is gehecht aan een akte van levering op zestien juli tweeduizend tien (16-07-2010) verleden voor notaris mr. E.F. van Bolhuis te Haarlem.

Slot

De comparante is mij, notaris, bekend.

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

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

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

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Paul Joseph Hubert Marie Prevoo

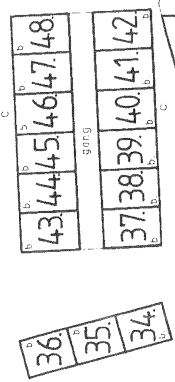
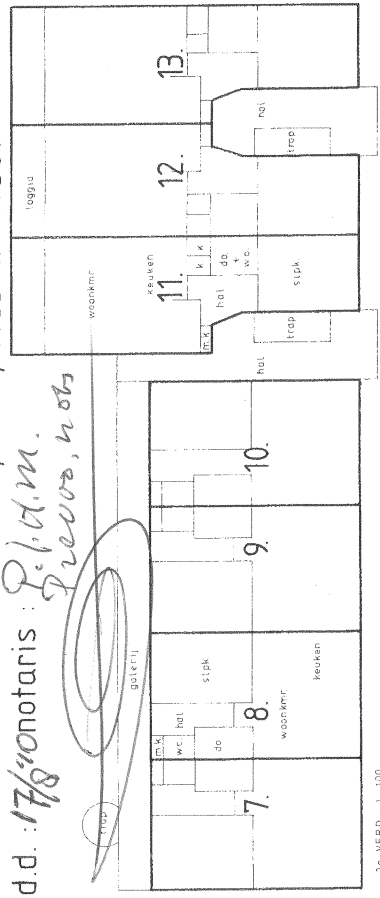
Ondergetekende, mr. Paul Joseph Hubert Marie Prevoo notaris te Haarlem, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. mr. Paul Joseph Hubert Marie Prevoo

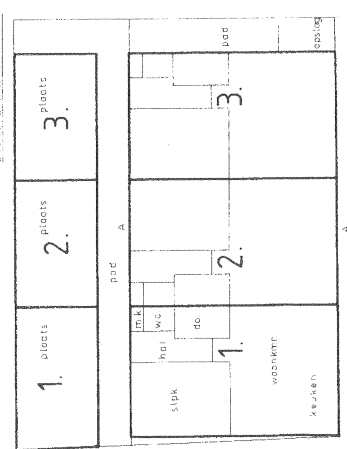
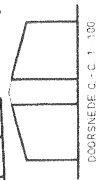
Ondergetekende, mr. Paul Joseph Hubert Marie Prevoo notaris te Haarlem, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20100820000043, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

voorgenomen splitsing in appartementsrechten
kadastraal bekend gemeente : HAARLEM.
sectie : C. nummers : 7076 , 7077 , 7735 en 7736.

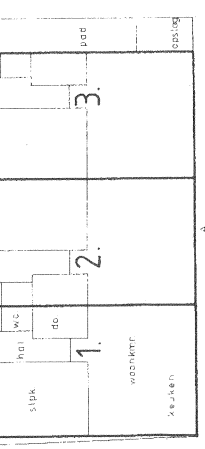
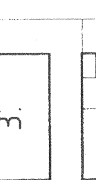
d.d. : 17/8/2018
P. J. A. M. P. J. A. M.
Prevot, not.



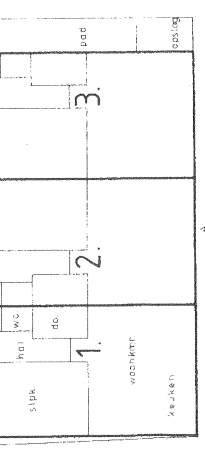
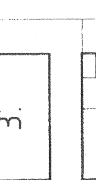
o = berging



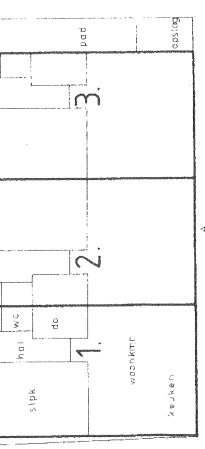
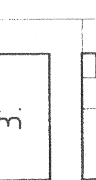
o = berging



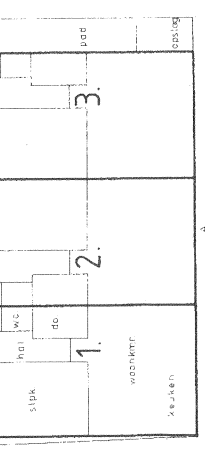
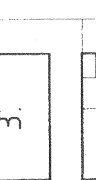
o = berging



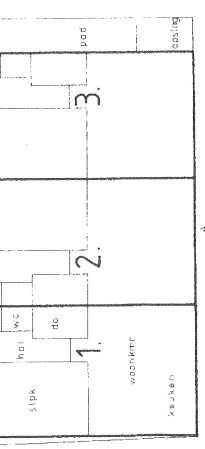
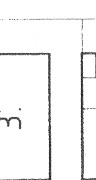
o = berging



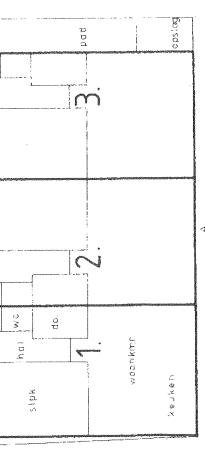
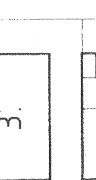
o = berging



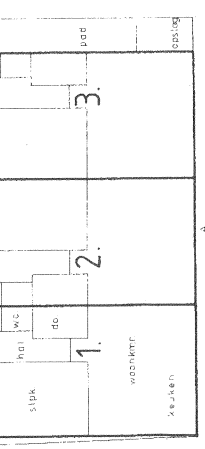
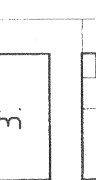
o = berging



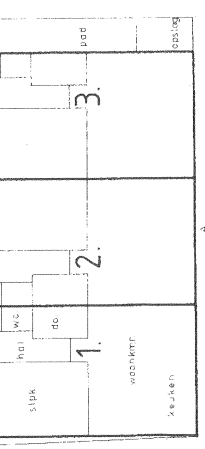
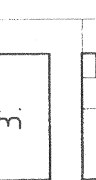
o = berging



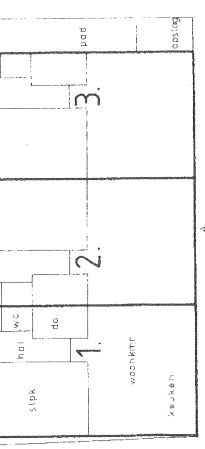
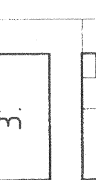
o = berging



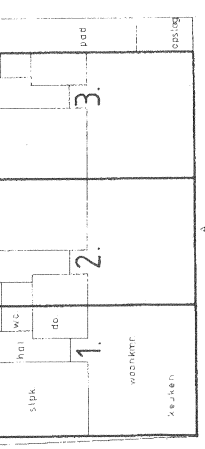
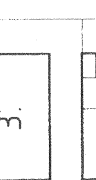
o = berging



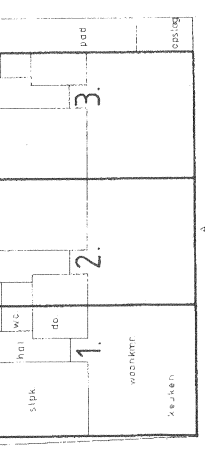
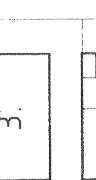
o = berging



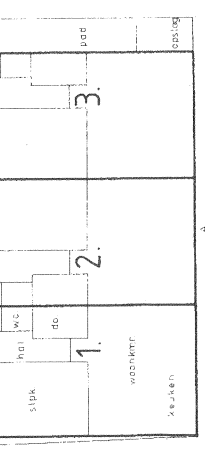
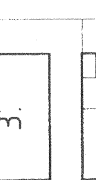
o = berging



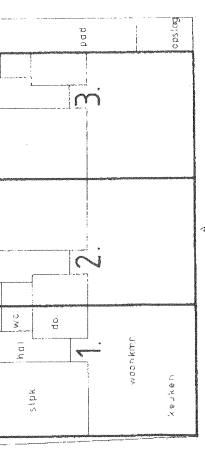
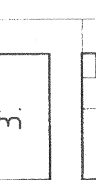
o = berging



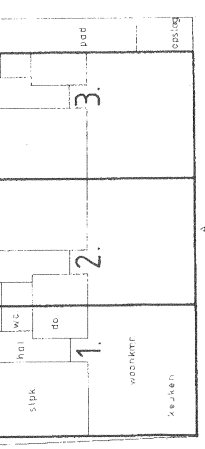
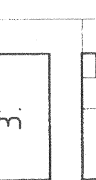
o = berging



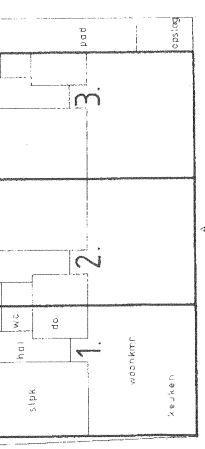
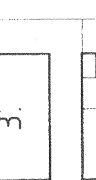
o = berging



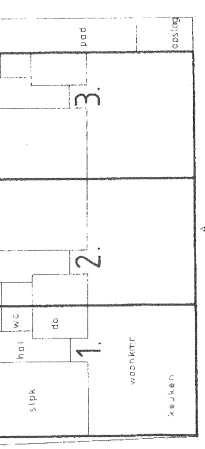
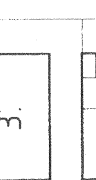
o = berging



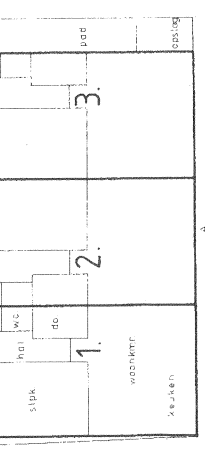
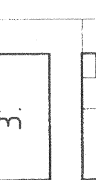
o = berging



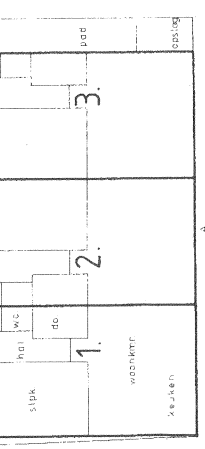
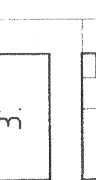
o = berging



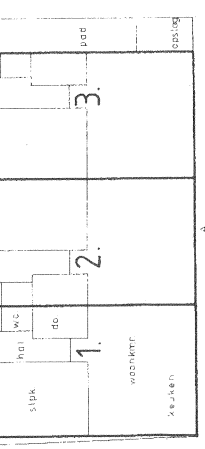
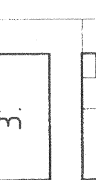
o = berging



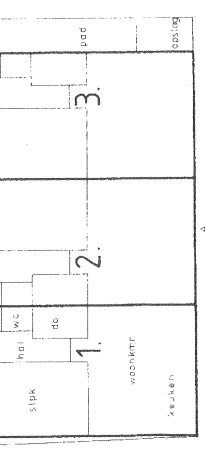
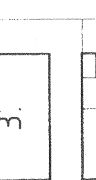
o = berging



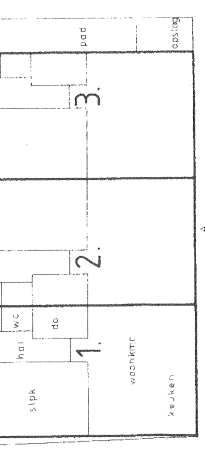
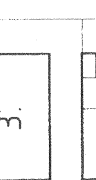
o = berging



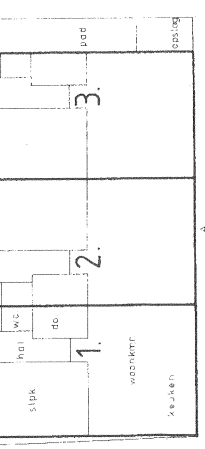
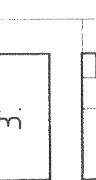
o = berging



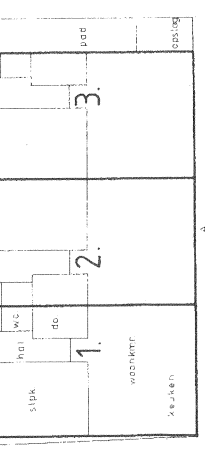
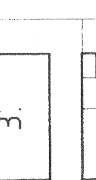
o = berging



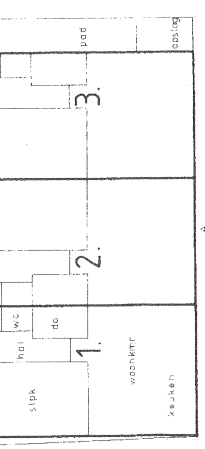
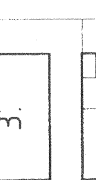
o = berging



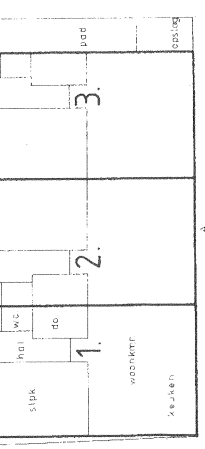
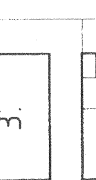
o = berging



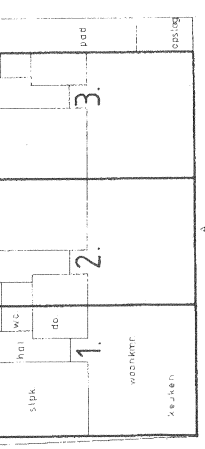
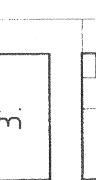
o = berging



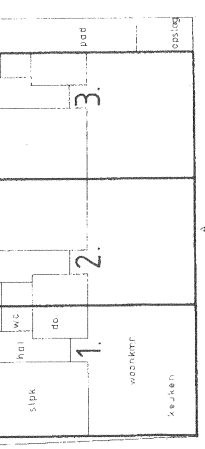
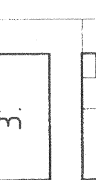
o = berging



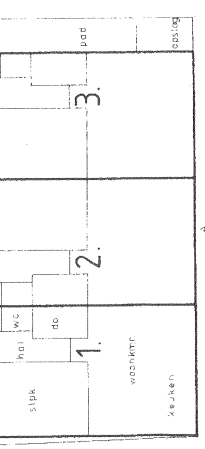
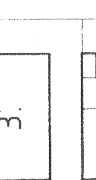
o = berging



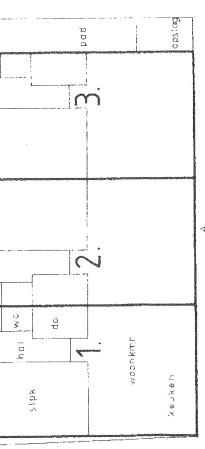
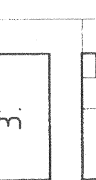
o = berging



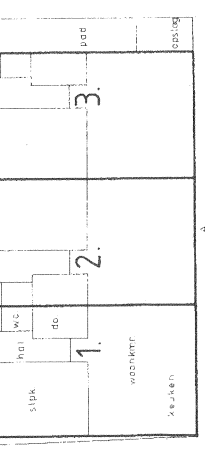
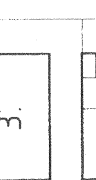
o = berging



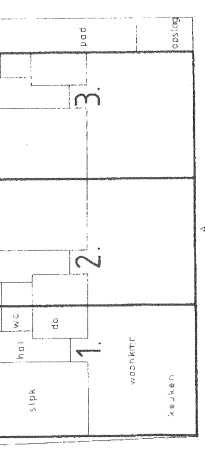
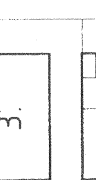
o = berging



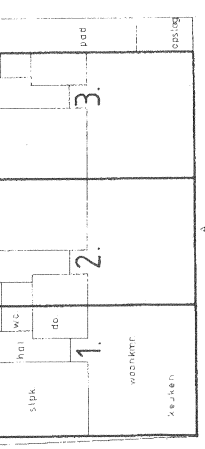
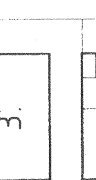
o = berging



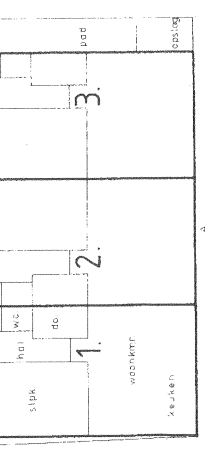
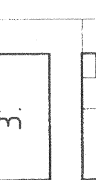
o = berging



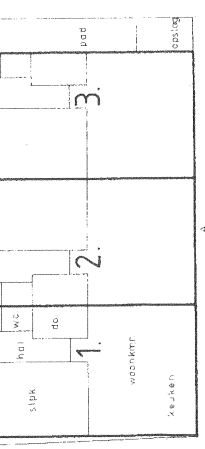
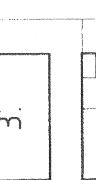
o = berging



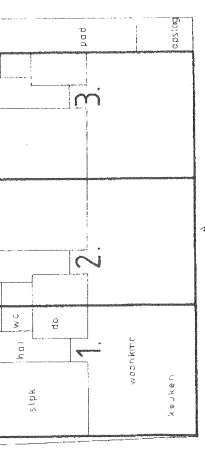
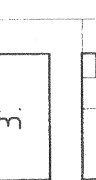
o = berging



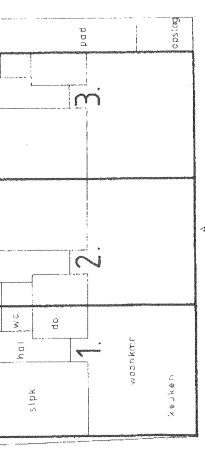
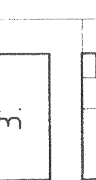
o = berging



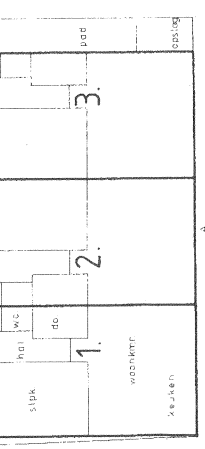
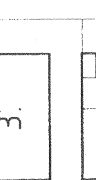
o = berging



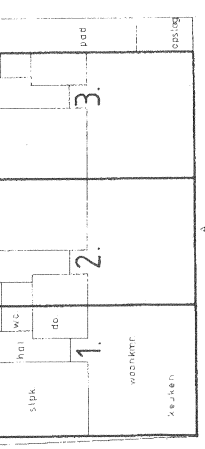
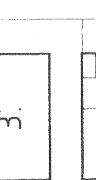
o = berging



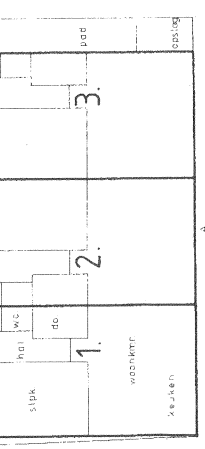
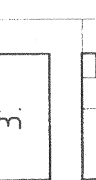
o = berging



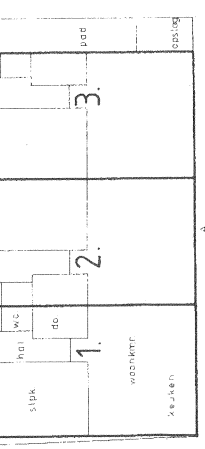
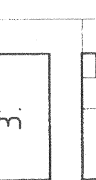
o = berging



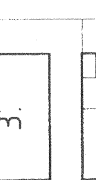
o = berging



o = berging



o = berging



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is:

Haarlem C 7739A

dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20100820000043

d.d. 23-08-2010

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 42BBB52E2F76A5EB5C800216C0B970C1 toebehoort aan Prevoo Paul Joseph Hubert Marie.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 09-09-2010 om 14:15 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 58822 nummer 105.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 42BBB52E2F76A5EB5C800216C0B970C1 toebehoort aan Prevoo Paul Joseph Hubert Marie.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20100820000043.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.