

Ref: 20122907.01 VT

AKTE VAN ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, negentien maart tweeduizend dertien, verschenen voor mij, mr. Antal Camillus Theodoor DeWitte, notaris te Katwijk:

1. de heer **Michèl Hoevens**, wonende te 2224 DA Katwijk, Dauwbraam 9, geboren te Leiden op vier maart negentienhonderd vierenzestig (legitimatiebewijs: Nederlands rijbewijs met nummer 4866049203, afgegeven te Katwijk op drie april tweeduizend acht), gehuwd op huwelijkse voorwaarden met mevrouw drs. Annemarie Peeters;
2. de heer **Willem Leendert Haasnoot**, wonende te 2223 XN Katwijk, Katwijkerbroek 89, geboren te Katwijk op één december negentienhonderd drieënzestig (legitimatiebewijs: Nederlands paspoort met nummer NXP0H2309, afgegeven te Katwijk op achttien juli tweeduizend acht), gehuwd in algehele gemeenschap van goederen met mevrouw Rebecca Saskia Sieders;

hierna samen ook te noemen: '**de appartementseigenaar**'.

De verschenen personen verklaarden als volgt.

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is om het hierna te omschrijven hoofdappartementsrecht te splitsen in twee (2) onderappartementsrechten, waardoor in het hoofdappartementsrecht afzonderlijke ruimten ontstaan die tot gemeenschappelijk gebruik of tot privégebruik zijn bestemd, het vaststellen van rechten en verplichtingen van de ondereigenaars en de oprichting van de vereniging van ondereigenaars.

B. HET REGISTERGOED, BIJZONDERE BEPALINGEN, VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

1. De appartementseigenaar is enige rechthebbende tot:
 - **het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de ruimte met tuin op de begane grond, plaatselijk bekend als Jan Evertsenlaan 25 te Katwijk, kadastraal bekend als gemeente Katwijk sectie B nummer 6863 A.33, uitmakende het zeven/vijfhonderdnevenenvijftigste (7/559) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het daarop gestichte appartementencomplex bestaande uit woningen, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden, gelegen tussen de Jacob van Heemskerklaan, de Piet Heinlaan en de Jan Evertsenlaan te Katwijk, kadastraal bekend als gemeente Katwijk sectie B nummer 6860, groot tweeëntwintig are vijfentachtig centiare (22 a 85 ca);**

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

2. Het hoofdappartementsrecht is door de appartementseigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering krachtens koop.
Van deze levering blijkt uit een akte op vier augustus negentienhonderd zevenennegentig verleden voor mr. C. van der Plas, notaris gevestigd te Katwijk, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster (voormalige bewaring te Zoetermeer) op vijf augustus negentienhonderd zevenennegentig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 14024, nummer 40.

Uit deze akte blijkt van:

- kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden

kunnen maken.

3. Het hoofdappartementsrecht is niet belast met een recht van hypotheek en/of pand.
4. Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het hoofdappartementsrecht wordt verwezen naar voormelde akte van levering van vier augustus negentienhonderd zevenennegentig, in welke akte onder meer woordelijk is vermeld:

"ALGEMENE VOORWAARDEN

Te dezen zijn van toepassing en worden als één geheel met de overeenkomst en deze akte van levering beschouwd de artikelen 13 tot en met 19 van de door de gemeente Katwijk van toepassing verklaarde "Algemene Verkoopvoorwaarden bouwgrond gemeente Katwijk 1978", zoals deze werden vastgesteld bij raadsbesluit van dertig november negentienhonderd achtenzeventig en zoals deze gewijzigd werden vastgesteld bij raadsbesluit van negen en twintig november negentienhonderd negenenzeventig, met dien verstande dat waar in die voorwaarden wordt verwezen naar artikelen van het Burgerlijk Wetboek daarmede worden bedoeld artikelen van het tot één januari negentienhonderd tweeënnegentig van kracht zijnde Burgerlijk Wetboek.

Van deze Algemene Verkoopvoorwaarden luiden de artikelen 13 tot en met 19 als volgt:

Artikel 13.

1. *De bebouwing enzovoorts.*

Artikel 16.

1. *De koper is verplicht te gedogen dat de gemeente in het niet te bebouwen gedeelte van de verkochte grond kabels, leidingen, buizen enzovoorts legt en onderhoudt.
Eventuele kosten van herbestrating en/of herbeplanting komen voor rekening van de gemeente.
Elke eigenaar is verplicht zijn opvolger in de eigendom van het verkochte deze bepaling op te leggen, respectievelijk te doen aannemen ten behoeve van de gemeente Katwijk, zulks op straffe van verbeurte van een boete ten bate van de gemeentekas van f 100.000,00.*
2. *Moeten in verband met latere bebouwing van de opengebleven grond dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de kabels, leidingen, buizen enz. worden verlegd dan geschiedt dit door of namens en op kosten van de gemeente evenals eventuele herbestrating en/of -beplanting.*

Artikel 17.

Voor iedere enzovoorts.

Artikel 19.

De koper zal in gebreke zijn door het enkel verloop van een bepaalde termijn of door het enkele feit van de niet- of niet behoorlijke nakoming van deze algemene voorwaarden zonder dat ingebrekestelling door een bevel of soortgelijke akte wordt vereist."

Enzovoorts

ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor wat betreft bestaande erfdienstbaarheden wordt uitdrukkelijk verwezen naar vier akten van levering waarbij werden overgedragen respectievelijk de percelen Jacob van Heemskerklaan 26, 30, 32 en 28 te Katwijk, alle op negen augustus negentienhonderd zesennegentig verleden voor Mr A.A.C. Verhees, notaris ter standplaats Katwijk, bij afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen te Zoetermeer respectievelijk op twaalf augustus negentienhonderd zesennegentig in deel 13187 nummers 16, 24 en 25 en op dertien augustus negentienhonderd zesennegentig in deel 13191 nummer 11, in al

welke akten onder meer woordelijk staat vermeld:

1. *Tussen partijen is overeengekomen dat gevestigd zullen worden al zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om hetgeen bij de eerste goedgekeurde bouw ter uitvoering is/wordt gebracht, te legaliseren.*
Ter uitvoering daarvan zijn casu quo worden door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, gevestigd over en weer ten behoeve en ten laste van het registergoed en ten behoeve en ten laste van de overige op de aan deze akte te hechten tekening aangegeven bouw kavels waarop eengezinswoningen zijn geprojecteerd, alle deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend als gemeente Katwijk sectie B nummer 6859, en ten behoeve en ten laste van het perceel kadastraal bekend als gemeente Katwijk sectie B nummer 6860, over en weer als heersend en als dienend erf, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die registergoederen zich thans alsook na voltooiing van de daarop voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar bevinden gehandhaafd blijft, speciaal voor wat betreft de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht, de rechten tot inbalking, inankering, afvoer van regenwater, gootwater en faecaliën door goten, putten en rioleringswerken, het recht tot het hebben van kabels, leidingen en andere soortgelijke voorzieningen voor openbare doeleinden en gemeenschappelijke voorzieningen, hetgeen voortvloeit uit de constructie van de bebouwing zoals deze in eerste aanleg zal worden gebouwd, hieronder mitsdien niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door verbouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.
2. *Tussen partijen is overeengekomen dat gevestigd zal worden een erfdienstbaarheid van voetpad als hierna omschreven.*
Ter uitvoering daarvan wordt door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers gevestigd, ten nutte van het registergoed, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend als gemeente Katwijk sectie B nummer 6859, als heersend erf, en ten laste van het perceel kadastraal bekend als gemeente Katwijk sectie B nummer 6860, als dienend erf, een erfdienstbaarheid van overpad om te voet, eventueel met voertuigen aan de hand (voorzover van toepassing met uitgeschakelde motor), te komen van en te gaan naar de openbare weg naar en van het registergoed, over een strook grond ter breedte van circa één meter en vijftig centimeter, deel uitmakende van het op het dienend erf geprojecteerde parkeerterrein en grenzend aan de kadastrale grens tussen voormelde percelen nummers 6859 en 6860, en over de toegang tot bedoeld parkeerterrein vanaf de openbare weg, op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze, komende de kosten van onderhoud en herstel voor rekening van de eigenaar van het dienend erf en onder de bepaling dat het uitdrukkelijk verboden is zaken te (doen) plaatsen op bedoelde strook of toegang."".
7. In de hiervoor vermelde akte van splitsing in appartementsrechten is geen verbod tot ondersplitsing opgenomen, zodat de appartementseigenaar van het hoofdappartementsrecht daartoe op grond van het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 Burgerlijk Wetboek bevoegd is.
8. De appartementseigenaar wenst over te gaan tot splitsing van het hoofdappartementsrecht in twee (2) onderappartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:106 en volgende Burgerlijk Wetboek.
9. In verband daarmee is een splitsingstekening gemaakt. De gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn op deze tekening aangegeven met en

voorzien van de cijfers 56 en 57.

- ./.
10. Op de aan deze akte gehechte splitsingstekening is door de bewaarder een verklaring gesteld dat de complexaanduiding 6863-A gehandhaafd blijft.
De splitsingstekening is op veertien maart tweeduizend dertien door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in bewaring genomen, onder toekenning van depotnummer: 20130314000205. Op een aan deze akte gehechte kopie van het bewijs van indepotname is door de bewaarder een verklaring gesteld dat de complexaanduiding 6863-A gehandhaafd blijft.

C. ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het hoofdappartementsrecht wordt hierbij gesplitst in de volgende onderappartementsrechten:

1. **Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woongedeelte met badkamer en berging op de begane grond, horende bij het appartement plaatselijk bekend Jan Evertsenlaan 27, 2224 ST Katwijk, kadastraal bekend gemeente Katwijk sectie B complexaanduiding 6863-A, appartementsindex 56, uitmakende het eenhonderd vijfendertig/driehonderd dertiende (135/313) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofdappartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de ruimte met tuin op de begane grond, kadastraal bekend als gemeente Katwijk sectie B nummer 6863 A.33, uitmakende het zeven/vijfhonderdnegenenvijftigste (7/559) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een perceel grond met het daarop gestichte appartementencomplex bestaande uit woningen, parkeerplaatsen en verdere aanhorigheden, gelegen tussen de Jacob van Heemskerklaan, de Piet Heinlaan en de Jan Evertsenlaan te Katwijk, kadastraal bekend als gemeente Katwijk sectie B nummer 6860, groot tweeëntwintig are vijfentachtig centiare;**
2. **Het appartementsrecht, omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het woongedeelte met badkamer en berging op de begane grond, horende bij het appartement plaatselijk bekend Jan Evertsenlaan 23, 2224 ST Katwijk, kadastraal bekend gemeente Katwijk sectie B complexaanduiding 6863-A, appartementsindex 57, uitmakende het eenhonderd achtenzeventig/driehonderd dertiende (178/313) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap.**

De onderappartementsrechten behoren alle aan de appartementseigenaar toe.

D. REGLEMENT

Als reglement bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek zal gelden het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van Mr J.W. Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Zoetermeer, destijds te 's-Gravenhage, op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 9763 nummer 1.

De bepalingen van Annex 1 bij het reglement zijn niet van toepassing.

De afwijkingen en aanvullingen in het reglement ten opzichte van voormeld modelreglement zijn in het reglement vetgedrukt cursief weergegeven. Voor zover bij een artikel of artikellid “**(Vervallen)**” staat vermeld, betekent dit dat het bewuste artikel of artikellid uit het van toepassing verklaarde modelreglement niet van toepassing is op de onderhavige splitsing.

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": **deze akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;**
- b. "akte van hoofdsplitsing": **de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;**
- c. "eigenaar": **de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;**
- d. "gebouw": **het gebouw dat in de hoofdsplitsing is betrokken;**
- e. "gebruiker": **degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;**
- f. "gemeenschap": **het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht;**
- g. "gemeenschappelijke gedeelten": **die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;**
- h. "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 g.;**
- i. "hoofdappartementsrecht": **het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten;**
- j. "hoofdsplitsing": **de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan;**
- k. "hoofdvereniging": **de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing;**
- l. "huishoudelijk reglement": **het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;**
- m. "ondersplitsing": **de bij de akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;**
- n. "privé gedeelte": **het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;**
- o. "reglement": **het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;**
- p. "reglement van de hoofdsplitsing": **het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;**
- q. "vereniging": **de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;**
- r. "vergadering": **de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;**
- s. "vergadering van de hoofdsplitsing": **de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing;**
- t. "voorzitter": **de voorzitter van de vergadering.**
- 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 2

1. *Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als hiervoor bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld.
Deze aandelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag: vierkante meters vloeroppervlak, met inachtneming van afrondingsverschillen.
Een en ander is nader uitgewerkt in de aan deze akte gehechte bijlage.*
 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
 3. *De gezamenlijke schulden en kosten bedoeld in artikel 3 leden a, b, h en i van het reglement, voorzover de daarin bedoelde en/of omschreven gemeenschappelijke voorzieningen uitsluitend dienstbaar zijn aan de gemeenschap (zijnde het hoofdappartementsrecht), waaronder in dit verband mede begrepen de buitendeuren, sponningen, ramen, kozijnen en hang- en sluitwerk, moeten worden gedragen door hun respectievelijke eigenaars.
De overige gezamenlijke schulden en kosten zoals bedoeld in artikel 3 van het reglement moeten door de eigenaars worden gedragen voor de breukdelen als in artikel 1 van dit bijzonder reglement genoemd.
Voor dezelfde breukdelen zijn de eigenaars gehouden bij te dragen in het reservefonds bedoeld in artikel 32 van het reglement. De grootte van het jaarlijks in het reservefonds te storten bedrag wordt telkenjare door de vergadering van eigenaars vastgesteld.*
 4. *Onder-ondersplitsing is niet toegestaan.*
 5. *De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.*
- C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten 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 herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement **of reglement van de hoofdsplitsing** 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 een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f.. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;

- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, 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 het gemeenschappelijke installaties betreft;
 - i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing;**
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van de hoofdsplitsing;**
- alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komen.**

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
Het boekjaar is het boekjaar van de hoofdvereniging.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. **Indien op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar een overschot blijkt te bestaan, zal dit overschot worden overgebracht naar het daarmee corresponderende reservefonds, tenzij de vergadering van eigenaars die daarover kan beschikken anders besluit.**
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. **(vervallen).**

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze vergadering stelt de begroting vast.
Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het

reglement van de hoofdsplitsing.

2. 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 2 derde lid.

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 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 ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vier euro vierenvijftig cent (€ 4,54) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 29 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 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd 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.

Artikel 7

Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. ***Met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering van het gebouw bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars*** tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. ***Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan.***
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van ***het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw***; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in

het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van **het in de ondersplitsing betrokken gedeelte 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. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
 "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
 Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
 Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.
 Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van eenduizend eenhonderd vierendertig euro vijfenvierentig cent (€ 1.134,45) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.
 Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."
6. In geval door de vergadering **in overleg met de hoofdvereniging** besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.
 In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot

het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.

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 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig **en vallende onder het hoofdappartementsrecht**:
 - a. **de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;**
 - b. **de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de bliksembeveiliging, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.**
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering **en/of van de vergadering van de hoofdsplitsing** niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. **Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.**

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers **en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.**

Artikel 12

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 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 en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken (**ook die van de hoofdsplitsing**) onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.
5. ***Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 12, 13 en 14 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging.***

Artikel 14

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

Artikel 15

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

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars, ***gebruikers en eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten*** aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken (***ook die van de hoofdsplitsing***) en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars, ***gebruikers en eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten*** geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement, ***het reglement van de hoofdsplitsing*** en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. ***Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming, die bij de omschrijving van de onderscheidenlijke***

appartementenrechten onder woorden is gebracht, waarbij een bij een appartementsrecht behorende tuin als siertuin dient te worden aangelegd en als zodanig in stand gehouden, evenwel met dien verstande dat de beplanting van een bij een appartementsrecht behorende tuin het uitzicht van andere appartementen niet mag belemmeren.

Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. 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 op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers ***en behoudens toepassing in sanitaire ruimten.***
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. ***Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.***
8. ***Bij overtreding of niet-nakoming van het hiervoor in lid 5 bepaalde verbeurt de in overtreding zijnde eigenaar ten behoeve van de vereniging een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van elfduizend driehonderd vierenveertig euro éénenvijftig cent (€ 11.344,51), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, zulks onverminderd het in artikel 29 van het reglement bepaalde.***
9. ***Bestaande situaties ten tijde van deze ondersplitsing dienen te worden geduld.***

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar

en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars, **gebruikers en eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten**, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

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

Artikel 22

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 onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten

of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, **ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten, of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging** en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

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

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, 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, **het reglement van de hoofdsplitsing** en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden 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.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement, **van het reglement van de hoofdsplitsing** of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement **of uit het reglement van de hoofdsplitsing** voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.
6. **Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplitsing.**

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement **en het reglement van de hoofdsplitsing** aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag,

overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement, **het reglement van de hoofdsplitsing** of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven

hypothekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. ***De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.***

6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder 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.
8. ***(vervallen).***

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
Na vervreemding moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 **zevende** lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

Artikel 28a

In afwijking van artikel 28 van het reglement is het een eigenaar van een appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, niet toegestaan dat appartementsrecht afzonderlijk van het aan hem toebehorende appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van een woning met berging of van een kantoorruimte, aan derden te verkopen en in eigendom te leveren of daarop een zakelijk genotsrecht te vestigen, zonder dit appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats eerst te koop aan te bieden aan de medegerechtigden in het appartementencomplex waarvan de parkeerplaats deel uitmaakt, zulks bij aangetekend schrijven aan het bestuur.

De medegerechtigden kunnen van dit voorkeursrecht uitsluitend gebruik maken binnen één maand nadat bij aangetekend schrijven aan het bestuur is medegedeeld dat de parkeerplaats te koop wordt aangeboden.

Indien meerdere medegerechtigden te kennen geven de aangeboden parkeerplaats voor de vraagprijs te willen kopen, dan zal deze worden gegund aan degene die als eerste aan het bestuur bij aangetekend schrijven heeft medegedeeld dat hij van het onderhavige voorkeursrecht gebruik wenst te maken.

Indien een medegerechtigde het onderhavige voorkeursrecht uitoefent, zal hij de koopsom en alle kosten en rechten betrekking hebbende op de verkoop en levering moeten voldoen voor of uiterlijk bij het passeren van de akte van levering, welke zal worden verleden voor een door de koper aan te wijzen notaris binnen vier weken na het uitoefenen van het voorkeursrecht.

Indien geen van de medegerechtigden in het appartementencomplex de aangeboden parkeerplaats voor de vraagprijs wenst te kopen, is de eigenaar vrij de parkeerplaats aan derden te koop aan te bieden, doch niet voor een lagere dan de aan de medegerechtigden aangeboden koopprijs.

Wanneer de te koop aangeboden parkeerplaats niet wordt verkocht en geleverd binnen zes maanden na het verstrijken van de termijn waarbinnen het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend, zal het onderhavige voorkeursrecht van rechtswege herleven.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, **van het reglement van de hoofdsplitsing** of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement **of het reglement van de hoofdsplitsing**.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. **Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.**

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij **deze** akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

2. ***De vereniging draagt de naam "Vereniging van Eigenaars Jan Evertsenlaan 25 te Katwijk". De vereniging is gevestigd te Katwijk.***
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, ***alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.***

Artikel 31

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

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds ***waarover zij kan beschikken.***
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. ***Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering van eigenaars kan worden uitgebracht wordt vastgesteld op drie (3) stemmen, te weten voor de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 56 één (1) stem en de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 57 twee (2) stemmen.***
3. ***Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 33 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijken stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.***
4. ***De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing.***

Artikel 35

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

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het

stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.
Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte

stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid 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 uitloeijsel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt.

9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.
10. ***Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.***

Artikel 39

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

Artikel 40

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

III Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden

ontslagen.

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vereniging is verplicht de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder (administrateur) en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
8. ***Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers en het handelsregister van de Kamer van Koophandel.***

Artikel 42

1. ***Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.***
2. ***Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.***
3. ***Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.***
4. ***Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder.***

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een

rekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, **ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voorzover deze van belang zijn**, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. **Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing**;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, **het reglement van de hoofdsplitsing** of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. **Voor de toepassing van het in dit lid gestelde wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op het appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.**

N. Slotbepaling

Artikel 45

1. **Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.**
2. **Voorzover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert laatstgenoemde akte.**

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de in deze akte geconstateerde ondersplitsing in appartementsrechten is een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet niet vereist.

ONTTREKKINGSVERGUNNING

Voor de in deze akte geconstateerde ondersplitsing in appartementsrechten is een onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 30 Huisvestingswet niet vereist.

SLOTVERKLARING

Tot bestuurders van de vereniging worden benoemd:

1. mevrouw **Rosita Haasnoot**, wonende te 2221 MX Katwijk, Schorpioen 45, voornemens te gaan wonen te 2224 ST Katwijk, Jan Evertsenlaan 23, geboren te Katwijk op zevententwintig mei negentienhonderd zesentachtig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner;

2. de heer **Willem Krijgsman**, wonende te 2225 PE Katwijk, Meeuwenlaan 19, voornemens te gaan wonen te 2224 ST Katwijk, Jan Evertsenlaan 27, geboren te Leiden op vijf december negentienhonderd vierentachtig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner;
3. mevrouw **Cornelia Petronella Bastiaantje Koekebakker**, wonende te 2224 ST Katwijk, Jan Evertsenlaan 11, voornemens te gaan wonen te 2224 ST Katwijk, Jan Evertsenlaan 27, geboren te Leiden op dertig januari negentienhonderd tweeënnegentig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner.

WOONPLAATS- EN RECHTSKEUZE

De appartementseigenaar kiest met betrekking tot voorgaande rechtshandelingen en de gevolgen daarvan woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris aan de hand van daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Katwijk op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om zestien uur twintig minuten (16:20).

(volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT

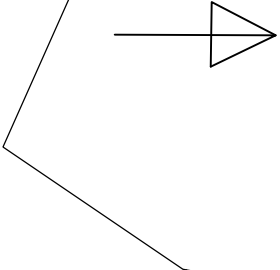
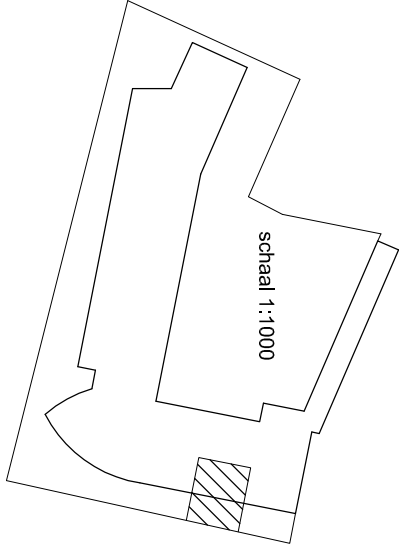
w.g.: A.C.T. DeWitte.

De ondergetekende, mr. Antal Camillus Theodoor DeWitte, notaris te Katwijk, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 33 van de Huisvestingswet is vereist.

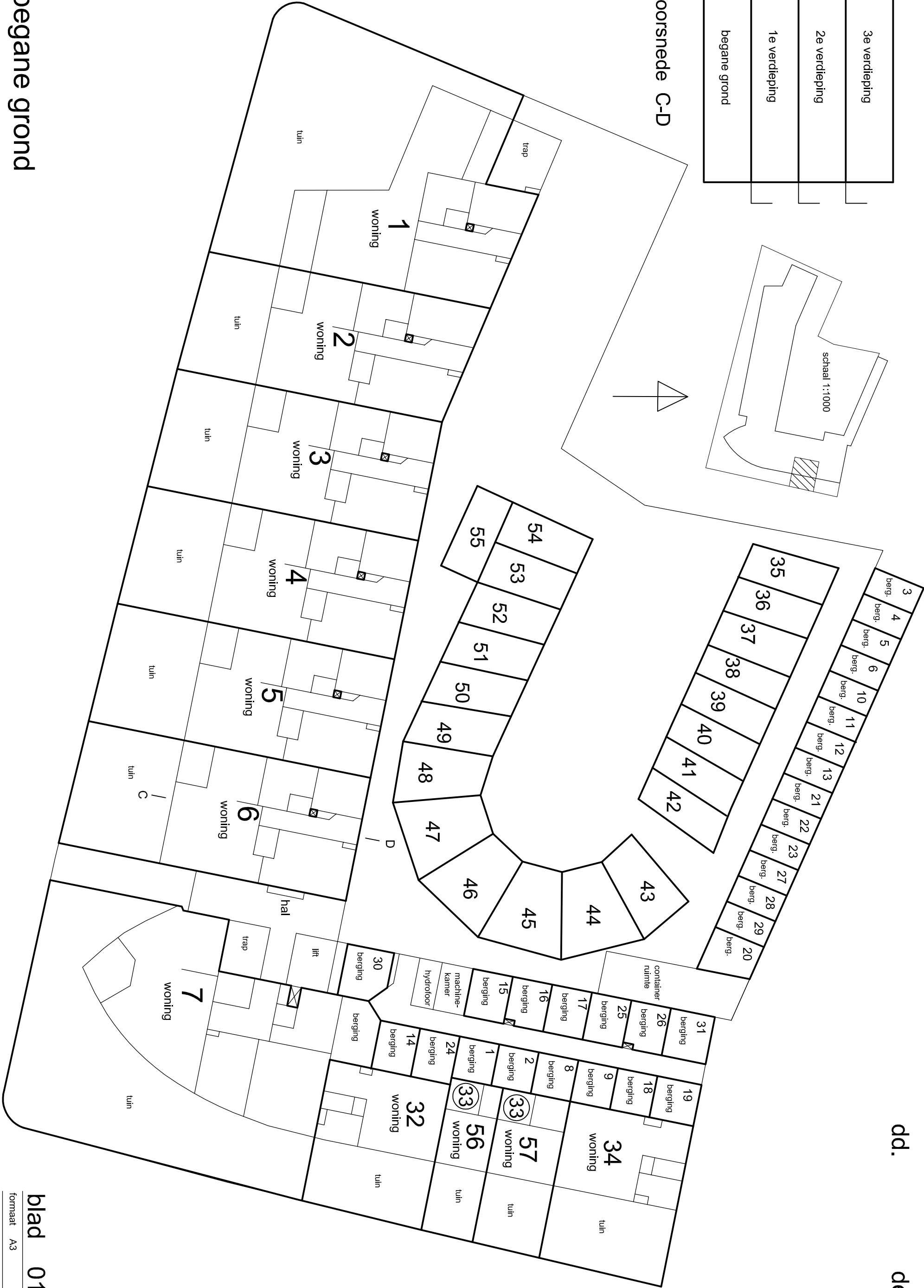
w.g.: A.C.T. DeWitte.

De ondergetekende, mr. Antal Camillus Theodoor DeWitte, notaris te Katwijk, verklaart dat dit afschrift, samen met de tekening die in bewaring is genomen onder depotnummer 20130314000205, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

3e verdieping
2e verdieping
1e verdieping
begane grond



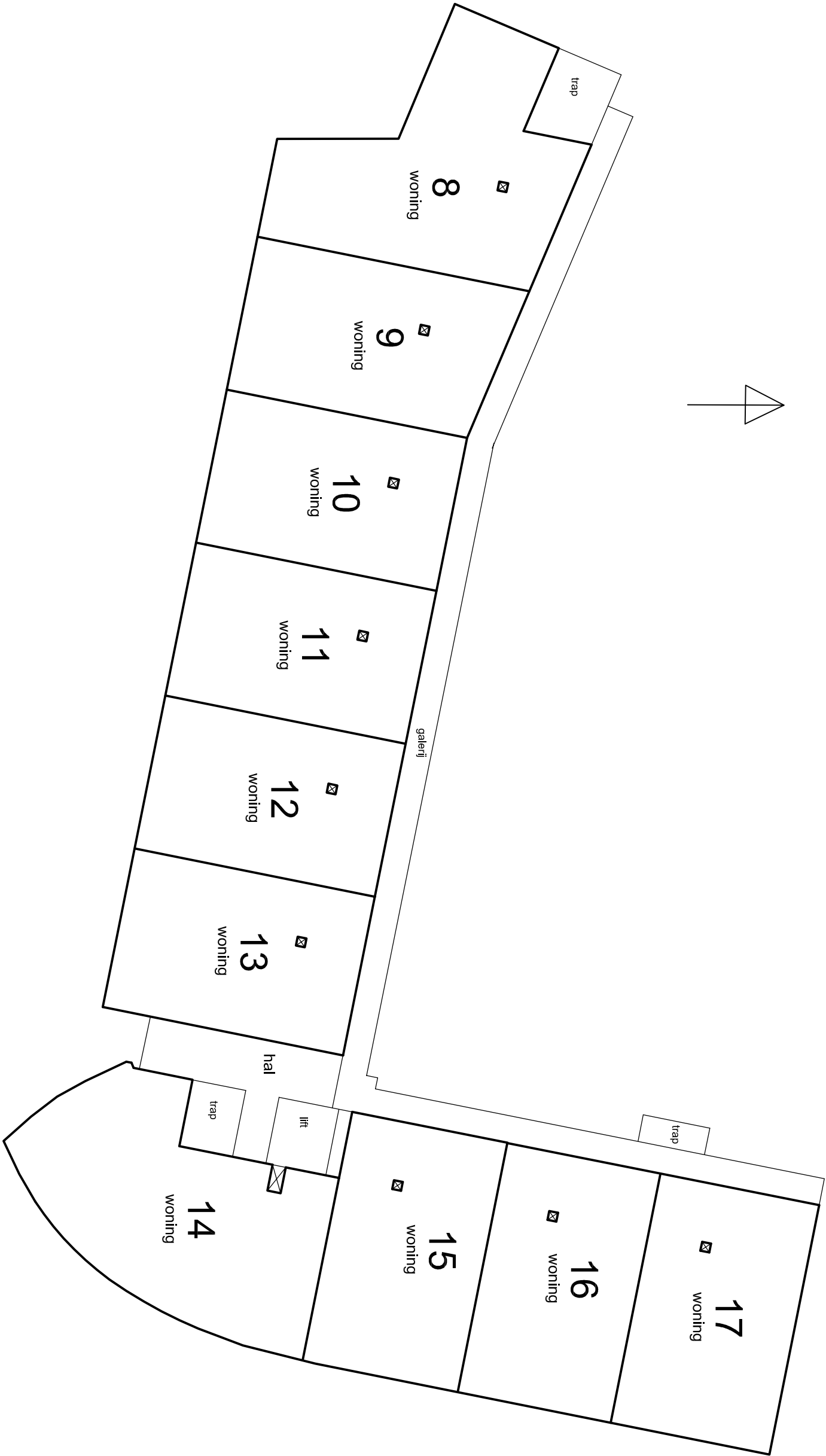
doorsnede C-D



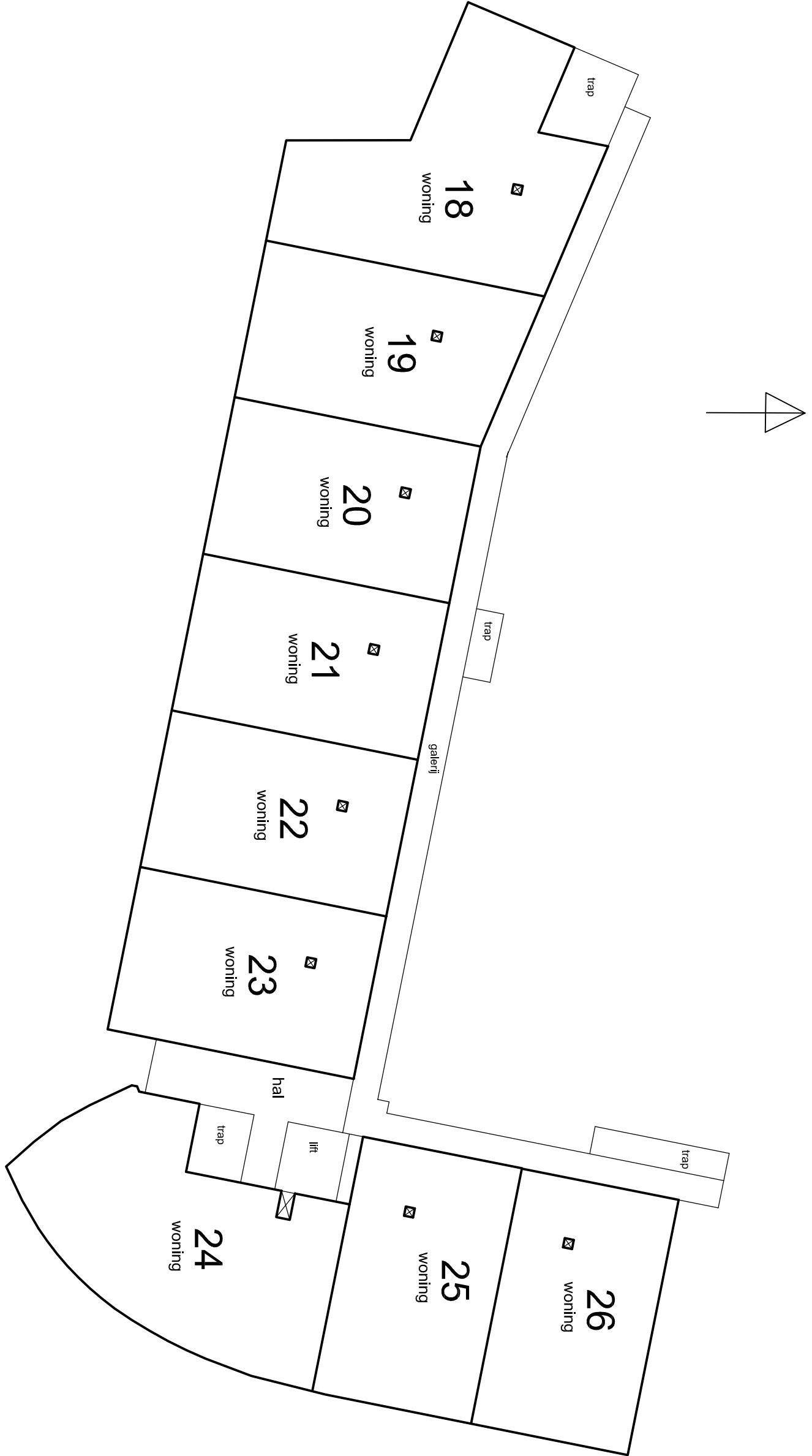
begane grond

dd. de Notaris

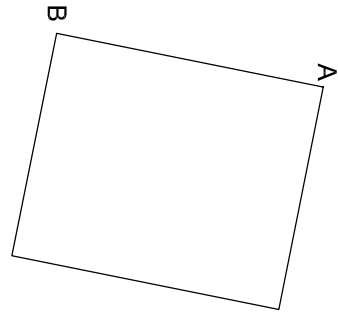
dd. de Notaris



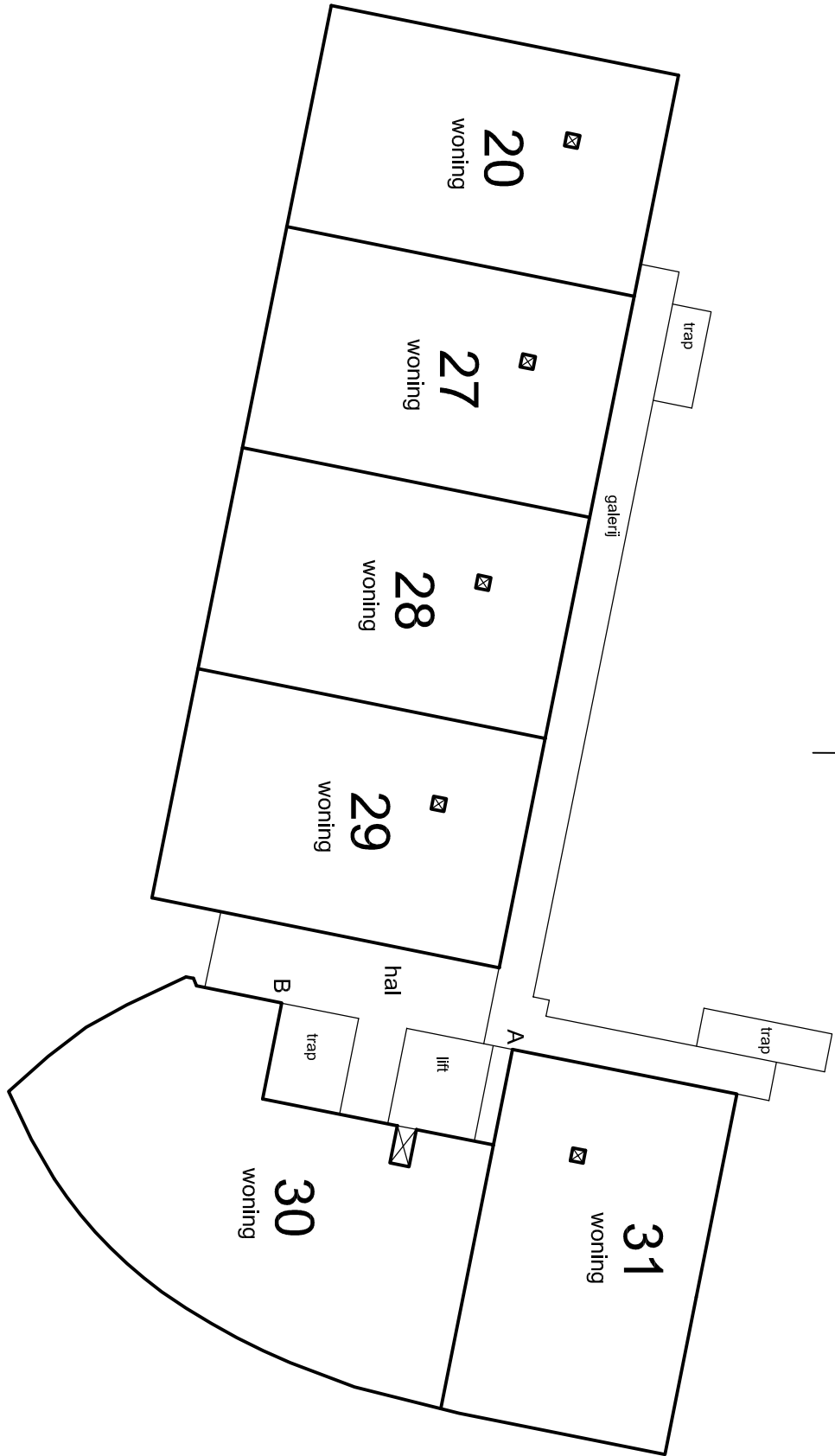
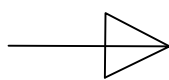
dd. de Notaris



dd. de Notaris



dakopbouw



Gemeente:Katwijk Sectie:B

Nr(s): A33

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Katwijk sectie B nummer 6863A

d.d. 14 maart 2013 De Bewaarder

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20130314000205, d.d. 14-03-2013

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 32A6009BE9FF546003041861B8E85837 toebehoort aan Antal Camillus Theodoor De Witte.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-03-2013 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62696 nummer 16.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 32A6009BE9FF546003041861B8E85837 toebehoort aan Antal Camillus Theodoor De Witte.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20130314000205.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.