

Notariskantoor Lautenbach
 Kerklaan 11
 1961 GA Heemskerk
 Tel: 0251-203203
 Fax: 0251-203205

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN G. KUIJS-PIEPERSTRAAT

Heden, vier augustus tweeduizend vijf, verscheen voor mij,
 mr. Harko Lubertus Harm Lautenbach, notaris gevestigd te Heemskerk:
 de Heer Erich Eduard Robert WIJK, werkzaam en domicilie kiezende ten kantore van
 mij, notaris, aan de Kerklaan 11, 1961 GA Heemskerk, geboren te Jakarta (Indonesië)
 op zesentwintig juni negentienhonderd zesenvieftig en gehuwd,
 ten deze krachtens en blijkens de aan deze akte gehechte onderhandse akte van
 volmacht handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
 de heer Hendricus Johannes TROMP, domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris
 aan de Kerklaan, 1961 GA Heemskerk en voorzover nodig ten kantore van na te
 melden vereniging, geboren te Velsen op twaalf april negentienhonderd vijfenvijftig,
 zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NE6573901, afgegeven te Velsen op
 zesentwintig juni tweeduizend drie en gehuwd,
 die deze volmacht verleende in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder
 van de te Castricum gevestigde en te 1921 AB Akersloot, gemeente Castricum,
 Raadhuisweg 28, kantoorhoudende vereniging met volledige rechtsbevoegdheid
WONINGBOUWVERENIGING CASTRICUM, ingeschreven in het Handelsregister
 van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Noordwest-Holland onder
 dossiernummer 37030628 en als zodanig bevoegd die vereniging, hierna genoemd:
 vereniging of corporatie, te vertegenwoordigen.

Hoedanigheid verschenen persoon

Wordt in deze akte gesproken van "de verschenen persoon", dan wordt daarmee
 aangeduid voormelde comparant, handelend als hiervoor gemeld.

De verschenen persoon verklaarde het volgende:

- Aan de vereniging behoort toe het navolgende registergoed:
 - het perceel grond gelegen aan de G. Kuijs-Pieperstraat te Castricum, kadastraal
 bekend gemeente Castricum, sectie B nummer 11965 (afkomstig van het nummer
 11946), groot veertien are tien centiare, waarop voor rekening van de vereniging
 in aanbouw het appartementencomplex aan te duiden als "PRIMO" waarin over
 drie bouwlagen te situeren zesentwintig woningen (zesien woningen voor
 jongeren volgens het principe van maatschappelijk gebonden eigendom en tien
 zorgwoningen voor jongeren) en een gemeenschapsruimte over twee bouwlagen,
 plaatselijk aan te duiden als G. Kuijs-Pieperstraat 1 tot en met 26 (doorlopend),
 1901 RB Castricum, met zesien separate bergingen op de begane grond,

trappenhuis met liftinstallatie, gaanderijen, twee noodtrappen en verdere aanhorigheden,

hierna ook te noemen: de gemeenschap,

door de vereniging in eigendom verkregen door de inschrijving in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op veertien januari tweeduizend vijf, in deel 11393, nummer 186 van een afschrift van een akte van levering ten titel van koop, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, dertien januari tweeduizend vijf voor een waarnemer van mij, notaris, verleden; bij welke akte nog het hierna volgende werd bepaald woordelijk luidende:

“3. Blijkens voormeld besluit van Burgemeester en Wethouders van Castricum is met betrekking tot de bodem van het verkochte het navolgende overeengekomen, uitgevoerd dan wel bepaald, woordelijk luidende:

"bodem

7 Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte komen de koper en de gemeente, waarbij onverkort gelden de uit hoofde van de publiekrechtelijke bevoegdheidstoedeling voortvloeiende gemeentelijke taken in het kader van het milieurecht, het volgende overeen:

7.1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de stand van de wetenschap en de streefwaarde (ook wel referentiewaarde of S-waarde), Circulaire Streef- en interventiewaarde Bodemsanering DBO/ 1999226863 d.d. 1 februari 2000, opgesteld door het ministerie van VROM, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

bodemsituatie

7.2. Op de locatie " G. Kuijs- Pieperstraat" is een verkennend bodemonderzoek conform de Nederlandse Voor Norm (NEN) 5740 d.d. 12 oktober 1999, uitgevoerd door H.B. Milieukundig en Cultuurtechnisch Adviesbureau B.V., in opdracht van de gemeente Castricum:

7.3. Verkoper en koper constateren dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het onderzochte deel van het perceel voldoende is voor de geplande nieuwbouw. Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het verkochte komen de koper en de gemeente het volgende overeen:

7.4. Het bodemonderzoeksrapport is ter beschikking van verkoper en koper gesteld en maakt ook onderdeel uit van deze overeenkomst.

7.5. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van de koper, tenzij het gaat om verontreiniging, die van belang is voor het door de koper beoogde gebruik dan wel een belemmering kunnen vormen en de omstandigheid dat deze niet reeds is gebleken in bedoelde rapport voor of bij deze overdracht of het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van de gemeente.

7.6. Wanneer tijdens de bouwwerkzaamheden blijkt, dat sprake is van een bodemverontreiniging, die in de fase van het bodemonderzoek niet is aangetroffen

en waarvan wordt vastgesteld, dat deze verontreiniging reeds bestond ten tijde van de eigendomsoverdracht, stelt koper de verkoper in de gelegenheid die maatregelen te treffen die nodig zijn voor een verantwoorde verwijdering of bescherming; dit is afhankelijk van de aangetroffen stoffen. Koper en verkoper hebben een inspanningsverplichting op een zo adequaat mogelijke wijze de dan ontstane situatie op te lossen, waarbij verkoper in de gelegenheid wordt gesteld om binnen twee weken nadat de constatering aanhangig is gemaakt door koper de dan afgesproken maatregelen te treffen. De hiermee verband houdende kosten komen voor rekening van verkoper. Koper draagt het risico van de vertrageningsschade, die mogelijkerwijze optreedt voor ten minste deze periode van twee weken. Wanneer partijen van mening verschillen over de gekozen oplossing beslist verkoper tot verwijdering van de geconstateerde verontreiniging op de voor haar minst belastende wijze.

7.7. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbest-houdende materialen bevinden. Wanneer asbest wordt aangetroffen, stelt koper verkoper direct in de gelegenheid dit op de bedrijfsmatig meest verantwoorde wijze te verwijderen. Verkoper spant zich binnen twee weken na de ingebrekestelling in het materiaal te verwijderen- Eventuele vertragingsschade in het bouwproces binnen deze termijn van twee weken wordt de verkoper niet aangerekend.

7.8. Verkoper kan niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het registergoed of naburige percelen, dan wel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen.”

Bij voormelde akte werd verder nog het hierna volgende bepaald, luidende:

“1. Blijkens voormeld besluit van Burgemeester en Wethouders is tussen de gemeente en koper nog het navolgende overeengekomen woordelijk luidende:

"Archeologische vindplaats

8 Koper en verkoper komen in verband met het bepaalde in de exploitatieverordening Castricum 2003 het volgende overeen met betrekking tot eventuele archeologische vondsten:

8.1. Wat betreft de archeologische waarde van het perceel kan koper, een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) uitvoeren. De eisen waaraan dit onderzoek normaliter moet voldoen, zijn opgenomen in het Handboek van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (specificaties).

8.2. Als uit de AAI voldoende archeologische indicatoren komen, kan voor rekening van de koper een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) worden uitgevoerd. Dit onderzoek dient te voldoen aan de in het door genoemde Rijksdienst opgestelde Handboek met daarin beschreven specificaties.

8.3. Aan de hand van de resultaten van het AAO moet nader worden bekeken of de locatie belangrijk genoeg is om te beschermen. Als fysieke bescherming niet mogelijk is, moet de vindplaats worden opgegraven of moeten de bodemwerkzaamheden eventueel archeologisch worden begeleid. De beslissingen daarover en ook de wijze van uitvoering worden genomen door het wettelijk bevoegde gezag.

8.4. Wanneer koper tijdens de graafwerkzaamheden op een archeologische vindplaats stuit, die had kunnen worden gerangschikt onder het begrip archeologische vindplaats als bedoeld in de Exploatieverordening Castricum 2003, dient het wettelijk bevoegde gezag in de gelegenheid te worden gesteld die maatregelen te treffen, die nodig zijn om de vindplaats te beschermen en of op te graven.

8.5. Het bepaalde in artikel 8.1 t/m 8.4 is van toepassing, zolang het bebouwen van de betreffende grond financieel mogelijk blijft. Wanneer onomstotelijk blijkt, dat de financiële haalbaarheid van een bouwlocatie onaanvaardbaar wordt belemmerd als gevolg van het inzicht in de consequenties van het in artikel 2 lid f onder 3 uitgevoerde archeologisch onderzoek, dan kunnen partijen overeenkomen, dat de overeenkomst wordt ontbonden. De in de daaraan voorafgaande periode door de koper gemaakte onderzoekskosten en andere kosten, die verband houden met die archeologische waarden, blijven voor haar rekening, zijn niet verhaalbaar op de gemeente en worden beschouwd als een vorm van ondernemersrisico."

2. De erfafscheidingen aan de achterzijde van het bij deze verkochte dienen uniform te zijn en te voldoen aan de terzake door de gemeente Castricum te stellen eisen; deze verplichting tot het dulden van uniformiteit en tot het niet (doen) aanbrengen van erfafscheidingen die niet uniform zijn en niet voldoen aan de eisen van de gemeente Castricum worden bij deze ten behoeve van de gemeente Castricum als kwalitatieve verplichtingen in de zin van Artikel 262 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd zodat zij zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en mede tot nakoming daarvan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) met betrekking tot het verkochte een recht tot gebruik daarvan zullen verkrijgen."
- De vereniging heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van voormelde gemeenschap, zulks in de zin van Artikel 106 Boek 5, alsmede tot de vaststelling van het reglement als bedoeld in Artikel 111 onder d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

TEKENING

Voormelde onroerende zaak is ten behoeve van de voorgenomen splitsing uitgelegd in een tekening van alle bouwlagen, bestaande uit drie bladen; welke tekening aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op eenentwintig juli tweeduizend vijf, die daarbij voor gemeld kadastraal perceel in gemelde kadastrale gemeente heeft vastgesteld de complexaanduiding **11975-A**.

Op de tekening zijn de gedeelten van het complex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk aangegeven en voorzien van een arabisch cijfer.

SPLITSING

De rechten van de vereniging op voormeld gebouw met bijbehorende grond worden gesplitst in de navolgende appartementsrechten:

- 1.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning op de begane grond* (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 15, 1901 RB Castricum*, met twee buitenruimten en afzonderlijke berging, kadastraal bekend

GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 1;

2. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning op de begane grond* (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 14, 1901 RB Castricum, met twee buitenruimten en afzonderlijke berging*, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A,**

appartementsindexnummer 2;

3. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de begane grond (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 13, 1901 RB Castricum, met twee buitenruimten en afzonderlijke berging*, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A,**

appartementsindexnummer 3;

4. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de begane grond (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 12, 1901 RB Castricum, met twee buitenruimten en afzonderlijke berging*, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A,**

appartementsindexnummer 4;

5. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de begane grond (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 11, 1901 RB Castricum, met twee buitenruimten en afzonderlijke berging*, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A,**

appartementsindexnummer 5;

6. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de eerste verdieping (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 20, 1901 RB Castricum en afzonderlijke berging* op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 6;**

7. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de eerste verdieping (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 19, 1901RB Castricum en afzonderlijke berging* op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 7;**

8. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de eerste verdieping (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 18, 1901 RB Castricum en afzonderlijke berging* op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 8;**

9. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de eerste verdieping (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 17, 1901 RB Castricum en afzonderlijke berging* op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 9;**

10. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de eerste verdieping (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-*

Pieperstraat 16, 1901 RB Castricum en afzonderlijke berging op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 10;**

11. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de tweede verdieping (na afbouw) ***plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 26, 1901 RB Castricum en afzonderlijke berging*** op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 11;**

12. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de tweede verdieping (na afbouw) ***plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 25, 1901 RB Castricum en afzonderlijke berging*** op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 12;**

13. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de tweede verdieping (na afbouw) ***plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 24, 1901 RB Castricum en afzonderlijke berging*** op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 13;**

14. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de tweede verdieping (na afbouw) ***plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 23, 1901 RB Castricum en afzonderlijke berging*** op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 14;**

15. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de tweede verdieping (na afbouw) ***plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 22, 1901 RB Castricum en afzonderlijke berging*** op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 15;**

16. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning met buitenruimte* op de tweede verdieping (na afbouw) ***plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 21, 1901 RB Castricum en afzonderlijke berging*** op de begane grond, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 16;**

17. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van gezamenlijk tot gemeenschapsruimte dienende ruimten op de begane grond en de eerste verdieping met aangrenzende berging op de begane grond en buitenruimte op de eerste verdieping waarvoor geen afzonderlijk huisnummer is vastgesteld, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 17;**

18. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de begane grond (na afbouw) ***plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat, 1901 RB Castricum, met twee buitenruimten***, kadastraal bekend **GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 18;**

- 19.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de begane grond (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 2, 1901 RB Castricum, met twee buitenruimten*, kadastraal bekend GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 19;
- 20.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de begane grond (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 3, 1901 RB Castricum, met twee buitenruimten*, kadastraal bekend GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 20;
- 21.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de begane grond (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 4, 1901 RB Castricum, met twee buitenruimten*, kadastraal bekend GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 21;
- 22.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de begane grond (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 5, 1901 RB Castricum, met twee buitenruimten*, kadastraal bekend GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 22;
- 23.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de eerste verdieping (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 6, 1901 RB Castricum*, kadastraal bekend GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 23;
- 24.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de eerste verdieping (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 7, 1901 RB Castricum*, kadastraal bekend GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 24;
- 25.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de eerste verdieping (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 8, 1901 RB Castricum*, kadastraal bekend GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 25;
- 26.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de eerste verdieping (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 9, 1901 RB Castricum*, kadastraal bekend GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 26;
- 27.** het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van *de woning* op de eerste verdieping (na afbouw) *plaatselijk bekend G. Kuijs-Pieperstraat 10, 1901 RB Castricum*, kadastraal bekend GEMEENTE CASTRICUM, sectie B complexaanduiding 11975-A, appartementsindexnummer 27;

de vereniging is, zoals gemeld, gerechtigd tot deze te vormen appartementsrechten.

DE SPLITSING

De vereniging gaat thans over tot splitsing van haar rechten op voormeld gebouw met bijbehorende grond in de hiervoor genoemde appartementsrechten en stelt daarvoor vast het navolgende reglement als bedoeld in Artikel 111 sub d van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Gemeld reglement omvat de bepalingen van het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

De akte waarbij het model-reglement werd vastgesteld is bij afschrift ingeschreven in het register 4 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Alkmaar op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig, deel 6479, nummer 30. Bedoeld modelreglement is aangevuld/gewijzigd doordat op de onderhavige splitsing de zogeheten Koopgarant-bepalingen door de vereniging van toepassing zijn verklaard. Bedoeld model-reglement wordt bij deze voor de onderhavige splitsing zodanig gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op deze splitsing van toepassing zijnde reglement luidt als volgt:

REGLEMENT

INLEIDING

De onderhavige splitsing in appartementsrechten geschiedt door een vereniging die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is.

Vanuit haar doelstelling wenst de vereniging in het splitsingsreglement een aantal specifieke bepalingen op te nemen die tot doel hebben het bevorderen van het onderhoud van het gebouw en van de leefbaarheid in het complex en de woonomgeving .

A. DEFINITIES

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "de akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw, alsmede de daarbij behorende grond die blijkens deze akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens deze akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

- k. “ondersplitsing”: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als “onderappartementsrechten” aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als “ondereigenaar”;
- l. **de “corporatie”:**
- de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **WONINGBOUWVERENIGING CASTRICUM**, gevestigd te Castricum; **deze is een rechtspersoon, die krachtens artikel 70 van de Woningwet is toegelaten als instelling, die uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam is; ofwel**
 - **een andere, door de corporatie met inachtneming van na te melden artikel 46 in haar plaats te stellen rechtspersoon;**
- Tot de doelstelling van de corporatie behoort het bieden van een goed woon- en leefklimaat aan zowel huurders als kopers van haar woningen en het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken.**
- Vanuit haar hiervoor omschreven doelstelling en haar met kopers gedeelde belang om de waarde van woningen te behouden of te verhogen streeft de corporatie naar een optimale beheersituatie van het gebouw en adviseert zij over de kwaliteit en het planmatig onderhoud van het gebouw.**
- Voorts stelt de corporatie zich binnen de vereniging tot doel de leefbaarheid – zoals hierna omschreven in artikel 16a – in het gebouw en de woonomgeving te bevorderen.**

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

Artikel 2

1. De eigenaars van de appartementsrechten zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
 - **elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 1 tot en met 15 (doorlopend) voor drie/vijfenzeventigste (3/75ste) gedeelte;**
 - **elk van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 18 tot en met 27 voor twee/vijfenzeventigste (2/75ste) gedeelte;**
 - **de eigenaar van het appartementsrecht met indice 16 voor vier/vijfenzeventigste (4/75ste) gedeelte;**
 - **de eigenaar van het appartementsrecht met indice 17 voor zes/vijfenzeventigste (6/75ste) gedeelte,**
 welke hiervoren vermelde aandelen zijn gebaseerd op de vloeroppervlakten van de betreffende privé-gedeelten zonder buitenruimten en met bergingen
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
 - b. **Administratiekosten**

In afwijking van het in dit lid 3 sub a bepaalde komen alle gemeenschappelijke administratiekosten voor gelijke gedeelten ten laste van de eigenaars.

Het bestuur is bevoegd om de door het bestuur in rekening te brengen administratiekosten ten laste te brengen van hetzij de vereniging hetzij de afzonderlijke eigenaars.

c. Gemeenschappelijke kosten

Inzake lid 3 wordt nog het hierna volgende bepaald:

Alle kosten met betrekking tot het appartementsrecht met indexnummer 17 zoals die inzake verwarming, gebruik warm- en koudwater, electriciteit, onderhoud, schoonmaak, vervangingskosten meubilair en stoffering, lichtornamenten, lampen, kosten van bemetering en administratie en dergelijke komen voor gelijke delen voor rekening van alle appartementseigenaars zoals bedoeld in lid 3 sub b.

- d. De kosten voor service-werkzaamheden waartoe de vergadering besloten heeft, zoals bijvoorbeeld kosten voor schoonmaak, glasreiniging en huismeester, worden voor gelijke gedeelten ten laste van de eigenaars gebracht. De vergadering kan anders beslissen.**
- e. Voor overige kosten, die niet onderhoud of verbetering betreffen, beslist de vergadering of deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening worden gebracht.**

4. In geval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de andere eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 112 eerste lid onder a van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend die hiervoren inzake Artikel 2 lid 3 vermeld en:

- 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 en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 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. Indien de corporatie in opdracht van de vergadering diensten verleent, is zij bevoegd om de hier sub j bedoelde kosten ten laste te brengen van hetzij de vereniging hetzij de afzonderlijke eigenaars.**
- k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

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, daarbij 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 eerste boekjaar eindigt met eenendertig december van het jaar na het ten tijde van de onderhavige akte van splitsing lopende jaar.
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 lid drie sub a 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 over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil **ten goede komen van het reservefonds, tenzij de vergadering 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 **tenzij de vergadering anders besluit**.
5. In geval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 lid drie sub a. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks een/twaalfde (1/12) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

De vergadering kan besluiten dat bedoelde voorschotbijdragen per kwartaal of ander tijdvak bij vooruitbetaling moeten worden voldaan.

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

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen 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 en vijftig eurocent (€4,50) 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, **kan** zijn schuld worden 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, ook die van rechtskundige bijstand 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.

Artikel 7

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

E. VERZEKERING

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. **De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven indien de verzekeraar de herbouwkosten van het gebouw jaarlijks automatisch aanpast door middel van indexering.**
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en van 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 (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan

een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende 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 betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval 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 (éénuizend ééhonderdvijfendertig euro (€ 1.135,00) 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. Ingeval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid 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 zaken worden onder meer gerekend voor zover aanwezig:
 - a. **funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten, de buitengevels en scheidingen tussen gemeenschappelijke gedeelten en privé gedeelten, inclusief de zich daarin bevindende kozijnen, ramen, deuren, glas en hang- en sluitwerk, balkonconstructies inclusief afwerkklagen, de borstweringen, de galerijen, de terrassen, de in de gemeenschappelijke gedeelten aanwezige gangen, de daken en dakbedekking met bijbehorende dakisolatie, schoorstenen en ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, de nutsruimten, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft en voorts de brievenbussen;**
 - b. **gemeenschappelijke technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor luchtbehandeling, verwarming, warm tapwater, afvoer van hemelwater en voorts de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de elektriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken; voor zover een in dit lid b bedoelde technische installatie met bijbehorende leidingen slechts dient voor één privé gedeelte en zich tevens in dat privé gedeelte bevindt, wordt die installatie met bijbehorende leidingen als privé, en overigens als gemeenschappelijk gedeelte aangemerkt.**
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

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

Artikel 11

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan; hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
De vergadering kan evenwel onder nader door haar te stellen voorwaarden besluiten het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en/of gemeenschappelijke zaak exclusief toe te kennen aan één of meer eigenaars of

aan (een) derde(n); op het te nemen besluit is het bepaalde in artikel 38 leden 5 en 6 van overeenkomstige toepassing.

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 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 buitengevel van schotelantennes, naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en (in het algemeen andere) voorwerpen, alsmede het buiten hangen van het wasgoed is slechts toegestaan met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement; het aanbrengen, hebben, vervangen of verwijderen van bedoelde voorwerpen komt geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker. Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/ gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden.**
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 gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar.
Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

1. 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.
2. **Voor het samenvoegen van aan elkaar grenzende appartementsrechten, door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van gemeenschappelijke scheidingswanden of vloeren, behoeven de betreffende eigenaars toestemming van zowel het bestuur als van de corporatie. Deze kunnen**

voorwaarden verbinden aan deze toestemming, waaronder de kwaliteit van de te treffen voorzieningen en het wederom aanbrenge van de afscheiding bij het opleveren van één of beide appartementsrechten.

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 en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 16a

In afwijking van het in dit reglement bepaalde omtrent de bevoegdheden van de vergadering, het bestuur en de eigenaars/ gebruikers geldt met betrekking tot de leefbaarheid van het complex het volgende.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid wordt in dit verband verstaan het gebruiken en beheren van woningen, gemeenschappelijke gedeelten/ zaken en woonomgeving zodanig dat overlast, criminaliteit en verpaupering worden voorkomen dan wel beperkt.

Leefbaarheidswaarborg

De vereniging heeft tot taak de leefbaarheid van het complex te handhaven en zal daartoe de nodige maatregelen nemen.

Bedoelde maatregelen kunnen onder meer bestaan uit:

- **het doen schoonmaken van algemene ruimten en woonomgeving;**
- **het doen verwijderen van vuil en van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd;**
- **het aanstellen van een huismeester of buurtmeester.**

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN PRIVÉGEDEELTEN

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelten, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé-gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. De bestemming van de tot de appartementsrechten behorende privé gedeelten is ten aanzien van alle appartementsrechten **wonen** met uitzondering van de tot gebruik bestemde gedeelten van het appartementsrecht met indexnummer 17 welke bestemd zijn tot gebruik als gemeenschapsruimte cum annexis. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig deze bestemming.

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 119 tweede lid van Boek 5 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 de terzake geldende normen niet worden overschreden.
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 onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. **Het is een eigenaar of gebruiker niet toegestaan brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen in de berging te hebben met uitzondering van voertuigen of apparaten voor normaal huishoudelijk gebruik die van brandstof zijn voorzien.**
8. **Het is de eigenaar of gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd of geschikt zijn.**
 Voor iedere eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende:
 - a. de gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. het is iedere eigenaar of gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigstelsel;
 - c. de apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privé gedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie daartoe door het bestuur opdracht is gegeven.
9. **Het opslaan van huisvuil op de buitenruimten, in de gemeenschappelijke ruimten en in de gemeenschapsruimten, op de tot het complex behorende omliggende grond en op de gaanderijen is niet toegestaan.**
10. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18

1. **De zorg voor het onderhoud van het privé gedeelte berust geheel bij de betreffende eigenaar of gebruiker.**
Tot dat onderhoud behoort onder meer:

Het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren, het onderhoud, de reparatie en eventuele vervanging van het stucwerk en van deuren en ramen waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk met uitzondering van die deuren en ramen en dat hang- en sluitwerk als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub a, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen en de privé installatie voor centrale verwarming.

Voorts is iedere eigenaar en gebruiker verantwoordelijk voor een volledige en correcte meting van het warmteverbruik binnen het privé gedeelte in geval van collectieve verwarming.

Indien door niet voldoende of helemaal geen onderhoud of verkeerd gebruik van de bij enig appartementsrecht behorende balkons, loggia's en/of dakterrassen schade mocht zijn ontstaan aan het gebouw, zijn de aan het herstel van de schade verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van bedoeld appartementsrecht.

Bij het leggen of vervangen van tegels op balkons, loggia's en/of dakterrassen moeten de tegels op noppen en/of tegel dragers worden aangebracht.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of 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 **voor zover de eigenaar al datgene heeft gedaan wat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om bedoelde schade te voorkomen.**
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 121 van Boek 5 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 en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

7. Ontstoppingen van leidingen in het privé gedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.

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, 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.
De kosten van een met het oog op een verantwoorde waterhuishouding noodzakelijke structurele tuinophoging komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars; de kosten van de daaraanvolgende heraanleg en herafscheiding van de betreffende tuin zijn evenwel geheel voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker.
De kosten van eventuele bodemsanering en/of daarmee verband houdende maatregelen komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars onverminderd hun verhaalsrechten jegens degene die voor de verontreiniging van de bodem aansprakelijk is.
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 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 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 gedeelten met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening 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 128 van Boek 5 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 de eigenaar een exemplaar. **Op verzoek van het bestuur stelt de eigenaar een ie van bedoelde verklaring aan het bestuur beschikbaar.**
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. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in Artikel 128 van Boek 5 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 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.

Artikel 25

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

Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelten niet betrokken worden 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 privé-gedeelten 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 gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel (een) privé- gedeelte(n) betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van dat/die privé-gedeelte(n).
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken ontzegd worden.

I. ONTZECCING 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 of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels bedoeld in Artikel 128 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de 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 één of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden één of meer van de 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 de privé-gedeelte die aan de eigenaar toekomen, alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt ten minste veertien (14) dagen voor de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen

- bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
 5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
 6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na afloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge Artikel 130 van Boek 5 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 lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
 8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte(n) een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht; in verband waarmee het in deze akte ten aanzien van een eigenaar bepaalde mede betrekking kan hebben op een gerechtigde tot een zodanig recht.
2. Voor de ter zake van het verkregen 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 ter zake 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 ter zake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. OVERTREDINGEN

Artikel 29

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

L. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

I. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Hierbij wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in Artikel 112, eerste lid onder e van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt:
Vereniging van Eigenaren PRIMO; zij is gevestigd te Castricum.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
In het bijzonder streeft de vereniging daarbij naar het optimaliseren van de kwaliteit en onderhoudstoestand van het complex en van de leefbaarheid in het gebouw en de woonomgeving.

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. **De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten.**

Aan dat reservefonds 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, **voor zover** de vergadering **hiertoe besluit**, gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

3. De vergadering **kan** besluiten  over de in het vorige lid bedoelde gelden slechts kan worden beschikt 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.

4. **De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd achtentachtig, houdende onder meer intrekking van de Beleggingswet, zoals deze is gewijzigd bij wet van vijftien december negentienhonderd vierennegentig juncto artikel L.15 eerste lid van de Algemene Burgerlijke Pensioenwet.**

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

6. **Overeenkomstig artikel 4 lid 1 wordt een onderhoudsfonds gevormd waaruit het planmatig onderhoud kan worden bestreden. Aan dat onderhoudsfonds 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.**

II. Vergadering van eigenaarsArtikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.

2. Jaarlijks binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar **behoudens verlenging van deze termijn door de vergadering** 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 ten minste tien procent 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 een 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 uit de eigenaars **of hun huisgenoten** een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij deze 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 ten minste **tweeëntwintig (22)** dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met Artikel 15 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
In geval van besluiten omtrent spoedeisende zaken kan de in de vorige zin bedoelde oproepingstermijn worden verkort tot ten minste acht dagen.
 9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van of tijdens de vergadering ondertekende presentielijst.
 10. **Ter invulling van haar adviesrol krijgt de corporatie conform lid 8 een oproeping ter vergadering, ook als zij geen eigenaar is van één van de appartementsrechten. De corporatie heeft toegang tot de vergadering en het recht om daarin het woord te voeren.**

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 bedraagt zevenentwintig (27). Elk van de appartementsrechten geeft recht op het uitbrengen van een stem;**
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en 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 deze akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

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

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 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 van de 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 van de 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 (10%) worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 lid 6 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voorzover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, 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 van de vergadering, voorzover dit redelijkerwijs 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/derde deel van de begroting** te boven gaan **en waarvoor geen reserve is gevormd**, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
In een vergadering, waarin minder dan twee/derden 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 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.
De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5: 131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.
- 10. OnderhoudswaARBorg**
In zoverre in afwijking van het in dit reglement bepaalde omtrent de bevoegdheden van de vergadering en het bestuur geldt met betrekking tot de kwaliteit en het onderhoud van het complex het volgende. De vereniging is verplicht de gemeenschappelijke delen te onderhouden en in goede staat te houden en zonodig tijdig te vernieuwen. Indien er tussen de eigenaars verschil van mening bestaat over wat moet worden verstaan onder een goede kwaliteits- en onderhoudsstaat van het gebouw, kan het geschil ter beslissing worden voorgelegd aan een onafhankelijk bouwkundige. Evenbedeelde bouwkundige wordt door de eigenaars in onderling overleg benoemd en – bij gebreke van overeenstemming – door de voorzitter van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam.

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 technische 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 regels vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst – op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
Het bestuur, dan wel – indien van toepassing – de aangewezen administratief beheerder, heeft daarnaast de volgende taken:
 - **het inhoudelijk voorbereiden en formuleren van voorstellen aangaande inhoudelijke agendapunten in de vergadering;**
 - **bemiddelen bij geschillen tussen bewoners over bewonerszaken; voor zover het huurders betreft in samenwerking met de eigenaar-verhuurder;**
 - **het actief onderzoeken van problemen en zaken die door bewoners gesignaleerd worden, voor zover het de fysieke staat van het gebouw en het algehele leefklimaat betreft;**
 - **het op verzoek van de corporatie verlenen van medewerking aan deelname van huurders in de ledenvergadering;**
 - **het controleren van onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.**
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 **tweeduizend vijfhonderd euro (€2.500,00)** of een nader door de vergadering vast te stellen **hoger** 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

vijfduizend euro (€5.000,00) of een nader door de vergadering vast te stellen **hoger** 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 telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38 zesde lid is overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
8. **In het kader van het opstarten van het beheer voor de vereniging wordt, in afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel, bij deze voor de eerste maal tot bestuurder benoemd: "DE WONERIJ", kantoorhoudende Raadhuisweg 28, 1921 AB Akersloot (correspondentieadres Postbus 43, 1920 AA Akersloot)**

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

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

Artikel 43

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

M. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste twee/derden van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste twee/derden 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.

Artikel 45

De in dit reglement gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex voor werknemersgezinnen, door gemeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuatie van voornoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 46

De corporatie is bevoegd met betrekking tot haar in dit reglement omschreven rechtspositie andere rechtspersonen in haar plaats te stellen, mits deze uitsluitend tot doel hebben om ideëel op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn. Aan een dergelijke indeplaatsstelling moeten de eigenaars, voorzover nodig, hun medewerking verlenen.

Artikel 47

De in dit reglement omschreven rechtspositie van de corporatie ten aanzien van het adviseren over de kwaliteit en het planmatig onderhoud van het complex wordt beëindigd zodra:

- de corporatie daartoe een schriftelijk verzoek aan de vergadering heeft gedaan onder opgave van de redenen welke tot de voorgenomen beëindiging hebben geleid, en
- de vergadering met een meerderheid van ten minste drie/ vierden (3/4) van het aantal uitgebrachte stemmen heeft besloten met bedoeld verzoek van de corporatie in te stemmen.

Het bestuur draagt zorg dat een besluit als in de vorige zin bedoeld, wordt ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers voor registergoederen.

TOESTEMMING GEMEENTE CASTRICUM/ VERGUNNING OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET

Van de gemeente Castricum is geen toestemming vereist om tot voormelde splitsing in appartementsrechten over te gaan en de gemeente Castricum heeft geen huisvestingsverordening vastgesteld met beperkende of blokkerende bepalingen inzake

splitsingen in appartementsrechten zodat een vergunning als bedoeld in Artikel 33 van de Huisvestingswet eveneens niet is vereist.

SLOT

Waarvan akte in minuut opgemaakt is verleden te Heemskerk op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

Volgt ondertekening.