



SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, achtentwintig oktober tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr.—
 Marinus Cornelis Reijntjes, notaris gevestigd te Alkmaar:—
 mevrouw Marianne Burger-Strijker, kantooradres 1813 KP Alkmaar, Jan—
 Luikenstraat 2, geboren te Alkmaar op zes april negentienhonderd vijfenzestig, te—
 dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Roland Maarten Leurs,—
 wonende te 1841 ED Stompvoren (gemeente Schermer), Morgen 18, geboren te—
 Haarlem op vijftien november negentienhonderd tweeëntachtig, zich legitimerende—
 met zijn paspoort met nummer NMH854546, afgegeven door de gemeente Alkmaar—
 op zeventien januari tweeduizend zeventien,—
 te dezen handelend als zelfstandig bevoegd bestuurder van de statutair te—
 Stompvoren (feitelijk adres: Prof. van der Waalsstraat 3 H, 1821BT Alkmaar)—
 gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Asset Plus B.V.**,—
 ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder—
 nummer 67847803, en als zodanig bevoegd om deze vennootschap rechtsgeldig te—
 vertegenwoordigen.—

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:—

Begripsbepalingen.

In deze akte wordt verstaan onder:—

- *Gerechtigde*:—
 Asset Plus B.V., voornoemd;—
- *Openbare Registers*:—
 de openbare registers voor registergoederen, die worden gehouden op—
 het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;—
- *Registergoed*:—
 de winkel met bovenwoning, ondergrond en verdere aanhorigheden—
 gelegen te 1811 EN Alkmaar, Laet 204 en Laet 204A, **kadastraal**—
 bekend gemeente Alkmaar, sectie A, nummer 5086 ter grootte van—
 tweeëntachtig centiare (82 ca), welk perceel niet is belast met een recht—
 als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b Belemmeringenwet privaatrecht noch—
 met een opstalrecht voor nutsvoorzieningen;—
- *Splitsing*:—
 de bij deze akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;—
- *Tekening*:—
 de tekening, bestaande uit één (1) blad(en), welke tekening aan deze—
 akte wordt gehecht (**Bijlage**).—

Verklaringen vooraf.

1. De Gerechtigde is eigenaar van het Registergoed.—
2. De Gerechtigde heeft het Registergoed verkregen door inschrijving in de—
 Openbare Registers op één juni tweeduizend tweeëntwintig in register—
 Hypotheken 4, deel 84318, nummer 192, van een afschrift van de op één juni—
 tweeduizend tweeëntwintig voor mr. M.C. Reijntjes, notaris te Alkmaar verleden—
 akte van levering.—

Uit die akte blijkt dat er kwijting is verleend voor de betaling van de koopprijs en

RL JB

MdM



dat er geen ontbindende voorwaarden zijn, die de verkrijging ongedaan kunnen—
maken.

Ten aanzien van de verkrijging door de Gerechtigde van het Registergoed was—
het bepaalde in het destijds geldende artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek niet van—
toepassing.

3. Het in de omschrijving van het Registergoed genoemde gebouw omvat twee—
appartementenrechten bestemd als woonruimten.
4. De Gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing van voormeld gebouw—
met toebehoren in appartementenrechten zulks op grond van artikel 5:106—
Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel—
5:111 onder d juncto artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek.
5. Het gebouw met toebehoren en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten—
van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt,—
zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek—
aangegeven op de Tekening.
Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheiden—
gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden
gebruikt, is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 Uitvoeringsregeling—
Kadasterwet een nummer in Arabische cijfers aangebracht.
6. De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft—
blijkens een daartoe strekkende verklaring op basis van de Tekening met—
depotnummer 20220923000310, op negenentwintig september tweeduizend—
tweëntwintig voor het in de splitsing betrokken perceel de complexaanduiding—
5608-A vastgesteld.

Splitsing in appartementenrechten.

De Gerechtigde splitst bij deze het Registergoed in de volgende appartementenrechten:

1. het appartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Alkmaar sectie A—
complexaanduiding 5608-A, appartementenindex 1, omvattende:
 - a. het zevenenzestig/éénhonderd tachtigste (67/180) onverdeeld aandeel in het—
Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte (met kelderruimte—
onder de begane grond) op de begane grond, plaatselijk bekend als Laat—
204A, 1811 EN Alkmaar;
2. het appartementenrecht, kadastraal bekend als gemeente Alkmaar sectie A—
complexaanduiding 5608-A, appartementenindex 2, omvattende:
 - a. het éénhonderd dertien/éénhonderd tachtigste (113/180) onverdeeld aandeel—
in het Registergoed;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met dakterras op de eerste
en tweede verdieping, plaatselijk bekend als Laat 204, 1811 EN Alkmaar;—

Vaststelling reglement van splitsing.

De Gerechtigde stelt bij deze vast het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 onder d—



juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten Kleine Vereniging van Eigenaars, opgenomen in een akte op zestien augustus tweeduizend een en twintig verleden voor mr. N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris bevoegd om akten te passeren in het vacante protocol van mr. C.T.T. van Rooijen, gedefungeerd notaris in Gorinchem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op zestien augustus tweeduizend een en twintig in deel 81953 nummer 24, en welk reglement, met inachtneming van de noodzakelijke en wenselijke wijzigingen van en aanvullingen op dat modelreglement, integraal komt te luiden als volgt:

A. Algemene bepalingen.

Artikel 1.

Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers.

1. De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient bovendien de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1–Burgerlijk Wetboek na te leven. Dit geldt ook voor regels op grond van de wet of gewoonte, voor zover die op hem betrekking hebben.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s). Voorbeelden zijn uitzicht belemmerende handelingen en het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Regels om onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder te voorkomen, kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om niets te doen waarmee hij schade kan toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de grond en de vereniging.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel de bovenstaande regels naleven.
5. In dit artikel en het reglement wordt onder eigenaar verstaan: de gerechtigde tot een appartementsrecht.
Daaronder vallen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privégedeelte, tenzij uit de strekking anders blijkt. Onder gebruiker wordt verstaan: degene die als huurder of anderszins, anders dan de eigenaar, het gebruik van een privégedeelte heeft, als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.

Aansprakelijkheid voor schade en hinder.

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de schade die door hem aan het



gebouw en/of de grond is toegebracht. Dat geldt ook voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel— kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te— nemen of toe te staan die als doel hebben om de schade of hinder te voorkomen of te— beperken.

Artikel 3.

Waarschuwingsplicht, maatregelen bij schade of hinder en afwenden van— gevaar.

Als er belangrijke schade is ontstaan in een gedeelte van het gebouw en/of de grond— die volgens de akte van splitsing bestemd is om door een eigenaar als afzonderlijk— geheel te worden gebruikt (ook wel privégedeelte genoemd), of dreigt te ontstaan, of— als er ernstige hinder voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s) dreigt, dan is iedere— eigenaar en gebruiker verplicht om de andere eigenaar(s) of gebruiker(s) direct te— waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van— maatregelen die onmiddellijk dreigend gevaar moeten voorkomen voor de andere— eigenaar(s) en gebruiker(s), het gebouw en/of de grond. Hij moet de eigenaar(s) of— gebruiker(s) dan direct waarschuwen.

Artikel 4.

Ondersplitsing niet toegestaan.

Een appartementseigenaar is niet tot ondersplitsing bevoegd.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan.

Artikel 5.

Aandelen in de gemeenschap.

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel zoals hiervoor— bij de omschrijving van elk appartementsrecht is vermeld.

Deze breukdelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag:

de brutovloeroppervlakte van de Privé-gedeelten.

De berekening van de breukdelen is nader uitgewerkt in de **bijlage** die aan deze akte— is gehecht.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het reservefonds.

Artikel 6.

Baten, schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars.

1. De eigenaars zijn voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de— baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde— breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
2. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de— verdeling van de canon respectievelijk retributie over de eigenaars gelden— hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.

Artikel 7.



Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds.

1. De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen bij te dragen in de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.
2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6 worden gerekend:
 - a. kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het gaat dan om zaken die volgens het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar(s);
 - c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding dat door de gezamenlijke eigenaars verschuldigd is aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verbonden zijn aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure;
 - f. de premies voor de verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten als het een gemeenschappelijke installatie betreft. Daaronder vallen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, en de administratie die betrekking heeft op de desbetreffende kosten. Ook vallen hieronder (voor zover van toepassing) de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik.
Voor alles geldt: voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 5:126 lid 2 sub a Burgerlijk Wetboek;
 - k. alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder vallen alle schulden en kosten die

- voortvloeien uit besluiten van de vergadering. _____
3. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en _____ andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als _____ zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals _____ de boeten bedoeld in artikel 25. _____

Artikel 8. _____

Onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars. _____

1. In de akte van splitsing kan worden bepaald welke onderdelen van het gebouw _____ gemeenschappelijk zijn en welke onderdelen behoren bij het privégedeelte. _____ Onder het gebouw moet in dit geval worden verstaan: het gebouw met _____ toebehoren waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft. Onder _____ toebehoren vallen de roerende zaken die behoren bij het gebouw (ook wel _____ gemeenschappelijke zaken genoemd). _____ Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden _____ onder meer gerekend, voor zover aanwezig: _____
- a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte _____ van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen dilataties), alsmede de _____ vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke _____ gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé _____ gedeelte(n) of tussen privé gedeelten; _____
 - b. de leidingen voor de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor _____ zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; _____
 - c. De opstalverzekering. _____
2. Niet gemeenschappelijk zijn de volgende zaken, die tot het privégedeelte _____ behoren (voor zover aanwezig): _____
- a. de leidingen voor: _____
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend _____ dienstbaar aan één privégedeelte; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en _____ videosignalen in een privégedeelte vanaf de meterkast; _____
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige _____ werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privégedeelte; _____
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de _____ eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één _____ privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld; _____
 - d. De dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen en _____ leidingschachten van een privé gedeelte. _____
 - e. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de _____ deurkozijnen met de deuren en die zich bevinden in de (al dan niet aan _____ balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden van één privé _____



gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk.

3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag waarop ze zijn aangebracht.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen.

Artikel 9.

Jaarlijkse begroting.

1. In de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het komende boekjaar van de vereniging.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is. Ook het aandeel van iedere eigenaar daarin wordt dan bepaald.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of op de gezamenlijke eigenaars.
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de meest recent vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de voorschotbijdragen die door de vergadering zijn vastgesteld. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 10.

Jaarrekening en bijdragen eigenaars.

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur een jaarrekening op.
De jaarrekening van de vereniging bestaat uit:
 - de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub b Burgerlijk Wetboek, die de baten en lasten over het afgelopen boekjaar omvat, aangevuld met een toelichting daarop;
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt.
2. In de jaarvergadering van de vereniging legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars.
4. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 3 van dit artikel komen de definitieve bijdragen in de plaats van de voorschotbijdragen. Als deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Als de definitieve bijdragen de



voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

Artikel 11.

Wanbetaling en hoofdelijke aansprakelijkheid.

1. Eigenaars moeten de bedragen en/of boetes, die ze aan de vereniging verschuldigd zijn, voldoen binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden. Als dat niet gebeurt, is de eigenaar in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Hij is dan over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, een rente verschuldigd. Die wordt berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks eventueel vaststelt. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten aan de vereniging te vergoeden. Daaronder vallen ook kosten voor rechtskundige bijstand. Het gaat dan om kosten voor het verhalen van het bedrag dat hij aan de vereniging verschuldigd is, zowel in als buiten rechte.
3. Wanneer een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

E. Verzekeringen.

Artikel 12.

Verzekeringen.

1. Het bestuur dient het gebouw te verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
2. De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van dit artikel bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in dit artikel in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het

gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het—
herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te—
openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging. Deze gelden dienen—
steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd—
artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde—
in artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek zal, indien een eigenaar zich heeft—
schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de—
verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de—
verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de—
uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden—
aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als—
bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel (opstalverzekeringen) de—
volgende clausule bevatten: “Zolang de eigendom van het verzekerde gebouw—
gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende—
voorwaarden: een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht,—
welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke—
ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de—
verzekeringsspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis—
voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval—
gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft—
gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel—
waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze—
terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk—
Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de—
eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een—
bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te—
boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van—
eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de—
notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden—
dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn—
gekweten”.
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het—
bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 Burgerlijk Wetboek en artikel—
5:138 Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van—
het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringsspenningen aan—
deze in de in artikel 5:136 lid 4 Burgerlijk Wetboek bedoelde gevallen slechts zal
kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende—
appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of—
herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de—



breukdelen, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 Burgerlijk-Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur onverwijld van een verandering in het privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 13.

Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

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

Artikel 14.

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privégedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het bepaalde in de eerste zin van het vorige lid kan in het reglement worden bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Tenzij het reglement anders bepaalt, hoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 15.

Gebruik gemeenschappelijke ruimten.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten, het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, en het ophangen van voorwerpen of het aanbrengen van decoraties en dergelijke in—



de gemeenschappelijke ruimten, tenzij de vergadering daarvoor toestemming—
verleent.

2. Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en—
in het privégedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen,—
is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte met—
inachtneming van het in lid 3 van dit artikel bepaalde.
3. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende—
veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het—
bijzonder vluchtwegen, te belemmeren. Het is dus verboden om hier een—
scootmobiel, voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en—
andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken) te plaatsen.

Artikel 16.

Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten.

1. Ook als daarvoor geen wijziging van de akte van splitsing is vereist, is iedere op—
, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming—
van de vergadering verboden.
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-,—
onder- of bijbouw, ook als die door natrekking bestanddeel wordt van het—
gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht van wie de—
op-, aan-, onder- of bijbouw is. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of—
bijbouw én de extra premies die voor de eventuele verzekering van de op-, aan-,—
onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en dus ten—
laste van de bovengenoemde eigenaar respectievelijk van zijn rechtsopvolgers.—
3. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen - in of aan het gebouw of—
op de grond - mag alleen met toestemming van de vergadering of volgens regels—
die worden bepaald in het huishoudelijk reglement. Het aanbrengen van die—
voorwerpen mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke besluiten en/of—
verordeningen. Dit geldt ook voor de buitenruimten die bij de privégedeelten—
horen.
4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen—
veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook niet als deze—
zich in privégedeelten bevinden.

Artikel 17.

Veranderingen in constructie gebouw.

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten.

Artikel 18.

Gebruik privégedeelten.



1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn—privégedeelte.——
2. Een eigenaar heeft geen toestemming nodig om, met zijn eventuele huisgenoten,—zijn privégedeelte in gebruik te nemen. Hij mag ook zonder toestemming iemand—in huis nemen die tot dusver niet tot zijn huisgenoten behoorde.——
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken——overeenkomstig de bestemming die eraan gegeven is in de akte van splitsing.——Een gebruik dat afwijkt van de in de akte van splitsing gegeven bestemming en—dat niet bij reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de—vergadering.——
Eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen blijven van kracht.——
4. a. Het is niet toegestaan in het privégedeelte een beroep of bedrijf uit te——oefenen of te laten uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden. Hieronder—wordt onder andere verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig——uitoefenen of laten uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en——beroepsmatige erotiek. De handel in, productie en teelt en verwerking van——hard- en softdrugs of andere verdovende middelen is verboden.——
b. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde——(brand)gevaarlijke, ontplofbare casu quo verontreinigende stoffen en/of——materialen is niet toegestaan.——
c. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering——geen open vuur-/ haardinstallaties aanleggen.——
d. Het is niet toegestaan in het privégedeelte activiteiten op het gebied van de——horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen. Verhuur voor recreatie is ook—niet toegestaan.——
Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie valt onder——andere:——
 - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking——stellen van het privégedeelte of een gedeelte daarvan. Of ook ontbijt——wordt verstrekt, doet niet ter zake;——
 - het tegen vergoeding in gebruik geven van het privégedeelte of een——gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of——gebruiker. Dit geldt niet als er een huurovereenkomst voor zes maanden—of langer is.——
Het privégedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de——hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.——
e. Elektriciteitsaansluitingen in bij privégedeelten behorende bergingen en——garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de——gezamenlijke eigenaars, mogen uitsluitend worden gebruikt voor verlichting,—tenzij de vergadering voor andere doeleinden toestemming heeft gegeven.——
f. Een privégedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer——



motorrijtuigen, moet worden gebruikt voor de stalling van rijklare—
motorrijtuigen. Het mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans,—
aanhangwagens en dergelijke. Het mag ook niet worden gebruikt voor het—
uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan—
motorrijtuigen.—

Ook ander gebruik dan is toegestaan, is verboden, tenzij de vergadering—
toestemming heeft gegeven.—

Het bovenstaande verbod geldt niet voor afgesloten privégedeelten (zoals—
garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer—
motorrijtuigen die toebehoren aan casu quo in gebruik zijn bij de eigenaar of
gebruiker van het betreffende privégedeelte, diens huisgenoten en eventuele—
bezoekers.—

5. Een besluit als hiervoor bedoeld in lid 3 dan wel lid 4 onder e en f kan alleen—
worden genomen indien:—
 - a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele—
verplichtingen jegens derden;—
 - b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in
het gebruik en genot van hun privégedeelte; en—
 - c. het van de akte van splitsing afwijkende gebruik kan worden beëindigd door—
een besluit van de vergadering. Het betreffende privégedeelte moet dan weer
overeenkomstig de daaraan in de akte van splitsing gegeven bestemming—
gebruikt worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes—
maanden na het besluit van de vergadering.—
6. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de—
privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter—
voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
Dit geldt ook voor de vloerbedekking in de privégedeelten. Het bestuur is—
verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in—
het Handelsregister of de openbare registers.—

Artikel 19.

Onderhoud privégedeelten. Gedoogverplichting. Diversen.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte voor eigen rekening—
behoorlijk te onderhouden.—
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke—
gedeelten die zich in zijn privégedeelte bevinden, te allen tijde goed bereikbaar—
zijn. —
3. Als voor het verrichten van een handeling in een ander privégedeelte of een—
gemeenschappelijk gedeelte de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte—
naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende—
eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen casu quo het gebruik toe—
te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het—

- andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. _____
4. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen—
dat gebruik wordt gemaakt van hun privégedeelte zodat ze kunnen vluchten via—
de vluchtroutes in het gebouw. _____
 5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of personen die door—
het bestuur zijn aangewezen, toegang tot hun privégedeelte te verschaffen, _____
wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. _____
 6. Wanneer wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de—
daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een privégedeelte, moet—
de betreffende eigenaar het beloofbare oppervlak daarop (zoals betegeling, _____
vlonders of kunstgras) voor eigen rekening verwijderen en herstellen. De _____
betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding. _____
 7. Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere betrokken—
eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin—
van artikel 12. Als dat wel het geval is, draagt het bestuur zorg voor de reparatie. _____

Artikel 20. _____**Risico.** _____

1. Schade aan een privégedeelte, met uitzondering van schade aan de _____
gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die zich daarin—
bevinden, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar. _____
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is _____
door een gebeurtenis die buiten het betrokken privégedeelte heeft plaatsgehad. In—
dat geval komt de schade aan het privégedeelte voor rekening en risico van de _____
gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk—
is, blijft bestaan. Voor glasschade in of aan een privégedeelte geldt het bepaalde—
in artikel 19 lid 7. _____
3. Schade aan de zich in de privégedeelten bevindende gemeenschappelijke _____
gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken is voor rekening en risico van de _____
gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk—
is, blijft bestaan. _____

Artikel 21. _____**Tot de privégedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten.** _____

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privégedeelte—
waar een tuin bij hoort, is verplicht dit (deel van het) privégedeelte voor zijn _____
rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden. Daarbij moet hij de besluiten—
van de vergadering en het bepaalde in het eventuele huishoudelijk reglement in—
acht nemen. _____
Onder dit onderhoud valt het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging—
van erfafscheidingen, berguimten en schuren. _____
2. De tot de privégedeelten behorende (dak)terrassen en balkons mogen uitsluitend—
als zodanig worden gebruikt. Hierop mogen geen zware _____

plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van de (dak)terrassen, het onderliggende dak en de balkons—
overtreffen. Op die manier moet worden voorkomen dat schade ontstaat aan de—
(dak)terrassen, balkons, plafonds en daken.—

Tevens mogen op de (dak)terrassen en balkons geen beplantingen worden—
aangebracht, waarvan mag worden verwacht dat het draagvermogen wordt—
overschreden als de planten volgroeid zijn.—

Mogelijk groeit de beplanting zó uit dat de lichtinval in een ander privégedeelte—
wordt belemmerd. Dat is ook verboden.—

3. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering opgaand hout—
in de tuin, op het (dak)terras, het balkon of een andere buitenruimte te hebben—
waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers wordt belemmerd.—
Ook het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het—
gebouw mag niet worden belemmerd. Het is ook niet toegestaan om zonder deze—
toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten,—
trailers, tenten en dergelijke in de tuin of op het (dak)terras, het balkon of een—
andere buitenruimte te plaatsen.—

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker.—

Artikel 22.—

Ingebruikgeving privégedeelte.—

1. Een eigenaar kan de gebruiksrechten die aan zijn appartementsrecht verbonden—
zijn, door een ander laten uitoefenen. Voorwaarde is dat hij ervoor zorgt dat die—
ander het gebruik alleen verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur
van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring. Daarin verklaart—
hij dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk—
reglement zal naleven. Ook eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1—
Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, moet de
gebruiker naleven. Alle drie de exemplaren van de verklaring moeten door het—
bestuur voor gezien zijn ondertekend. Eén exemplaar wordt behouden door het—
bestuur, een exemplaar is voor de gebruiker en een exemplaar voor de eigenaar.—
2. De in lid 1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op—
besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk—
vastgesteld.—

Artikel 23.—

Borgtocht gebruiker.—

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 het—
bedrag dat die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of—
zal worden.—
2. Deze borgtocht strekt zich slechts uit 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 gebruik maakt—
van de bevoegdheid die bedoeld wordt in lid 1 van dit artikel. De gebruiker is uit-
hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nooit meer verschuldigd dan—
een bedrag dat gelijk is aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het—
betreffende privégedeelte.

I. Ontzegging van het gebruik.

Artikel 24.

Ontzegging gebruik.

1. De vergadering kan aan de eigenaar en de gebruiker (gezamenlijk) een—
waarschuwing geven wanneer deze laatste(n):—
 - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de—
eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek of besluiten—
van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een andere eigenaar—
en/of gebruiker;
 - 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.Indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde—
gedragingen verricht of voortzet, kan de vergadering besluiten tot ontzegging—
van het gebruik van het privégedeelte en van het medegebruik van de—
gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. Ondanks deze—
ontzegging moet de betreffende eigenaar de verplichtingen die voortvloeien uit—
de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels
bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek en de besluiten van de vergadering—
blijven naleven.
2. De besluiten die in dit artikel worden bedoeld, te weten een besluit tot het geven—
van een waarschuwing en het besluit tot ontzegging als bedoeld in het eerste lid,—
worden door het bestuur per aangetekende brief ter kennis gebracht van de—
betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn appartementsrecht—
rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de redenen die tot de—
maatregel hebben geleid.
Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag pas ten—
uitvoer worden gelegd na verloop van een maand na verzending van de—
kennisgeving als bedoeld in dit lid. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130—
Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij—
de rechter anders bepaalt.

J. Overtredingen.

Artikel 25.

Overtredingen.

1. Het bestuur ziet er ten behoeve van de eigenaars en gebruikers op toe dat een—



eigenaar of een gebruiker de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering nakomt. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, zal het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin hij wordt gewezen op de overtreding of niet-nakoming.

2. Als de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan/kunnen de andere eigenaar(s) hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen. Het gaat om ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zulke overtredingen of niet-nakoming is bepaald. De betreffende eigenaar of gebruiker is nog steeds verplicht om de schade te vergoeden, als daartoe termen aanwezig zijn. Het is ook nog steeds mogelijk dat de vergadering andere maatregelen neemt krachtens de wet of het reglement. Als de vergadering niet anders heeft besloten, bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet is voldaan binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd, is artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

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

I. Algemene bepalingen.

Artikel 26.

De vereniging.

1. Bij deze akte wordt de vereniging opgericht.
De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging luidt: **Vereniging van Eigenaars Laet 204 en 204A-te Alkmaar**
De vereniging is gevestigd in de gemeente Alkmaar.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond, met uitzondering van de privégedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Om dit doel te bereiken, kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) geldlening(en) die zij wil aangaan. De vereniging is bevoegd het appartementsrecht of ander registergoed dat in de vorige zin bedoeld wordt aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, evenals de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de



wet voortvloeien. _____

Artikel 27. _____

Financiële middelen van de vereniging. _____

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de _____
eigenaars die verschuldigd zijn krachtens het reglement alsmede door andere _____
baten. _____
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een _____
daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten _____
van het saldo op deze bankrekening worden aan dat saldo toegevoegd, tenzij de _____
vergadering anders besluit. _____
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke _____
betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het _____
financieel toezicht, ten name van de vereniging. _____
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds. _____
Daarbij moeten algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op _____
beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding in acht worden _____
genomen. De belegging moet zijn afgestemd op het doel van het reservefonds. _____
5. Over de gelden van het reservefonds kan alleen worden beschikt door het bestuur _____
voor de uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. _____
Betalingen ten laste van het reservefonds voor de uitvoering van een dergelijk _____
besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, _____
die daartoe door de vergadering zijn aangewezen. _____
6. Opheffing van het reservefonds is alleen mogelijk bij opheffing van de splitsing. _____
7. De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de _____
gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst _____
van geldlening aan te gaan. Als de vergadering besluit dat de vereniging een _____
geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de _____
geldlening wordt aangegaan. _____
8. Als het reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere eigenaar jegens de _____
financier aansprakelijk conform zijn in artikel 5 bedoelde breukdeel. De _____
eigenaars zijn onderling en jegens de vereniging bijdrageplichtig voor de _____
aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn. _____

Artikel 28. _____

Boekjaar. _____

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. _____

II. De Vergadering. _____

Artikel 29. _____

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering. _____

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering _____
gehouden: de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de _____
jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. Na goedkeuring van de _____



- jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge—
aan het bestuur. Dit besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.—
2. Vergaderingen worden verder gehouden zo vaak als het bestuur of een van de—
eigenaars dit nodig acht.—

Artikel 30.—

De vergadering: procedurevoorschriften.—

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar—
zetel heeft, tenzij de eigenaars anders bepalen.—
2. In afwijking van lid 1 kan het bestuur bepalen dat de vergadering niet in fysieke—
vorm zal plaatsvinden maar in een digitale vorm, mits:—
- a. de vergadering langs elektronische weg voor de leden is te volgen; en—
 - b. de leden tot uiterlijk tweeënzeventig uur voorafgaand aan de vergadering in—
de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen—
over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.—
3. De oproeping voor de vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk—
plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen. De dag van oproeping en—
die van vergadering worden daarbij niet meegerekend. De oproeping kan ook—
elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e—
mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden—
naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in—
overeenstemming met artikel 1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats—
van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de—
daarbij behorende vergaderstukken. De plaats en het tijdstip van de vergadering—
worden vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor—
de vergadering onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Dat kan door middel—
van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail aan het bestuur en de andere—
eigenaar(s).—
4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel—
proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt. Die worden—
vastgesteld in dezelfde vergadering. Ze worden als blijkt daarvan ondertekend—
door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden dan wel gevolmachtigde(n).—
5. De notulen worden binnen twee weken na de vergadering aan iedere eigenaar—
toegezonden.—

Artikel 31.—

Stemrecht.—

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Ingeval van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of—
recht van gebruik en bewoning bepaalt de akte van vestiging aan wie het—
stemrecht toekomt.—
2. Het totaal aantal stemmen is gelijk aan het aantal appartementsrechten dat in de—
Splitsing betrokken is.—
- Iedere eigenaar brengt één stem uit voor elk aan hem toebehorend—

appartementsrecht. _____

3. Als een appartementsrecht aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden _____ toekomt, kan het stemrecht dat aan dat appartementsrecht verbonden is, in een _____ vergadering door slechts één van die eigenaars worden uitgeoefend. _____

Artikel 32.

Bevoegdheden ter vergadering.

1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail _____ gevormachtigde (die al dan niet lid van de vereniging is), de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. _____
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel. Voorwaarden zijn dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden _____ geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering, kan deelnemen aan de beraadslaging en het stemrecht kan _____ uitoefenen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel. _____

Artikel 33.

Voorschriften inzake het stemmen.

1. Alle besluiten waarvoor krachtens de wet geen afwijkende regeling is _____ voorgeschreven, worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) _____ stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. _____
2.
 - a. Indien de stemmen staken zal, als één of meer eigenaars daartoe de wens te kennen geeft/geven, het advies worden ingewonnen van de aangewezen _____ beheerder als deskundige. Als er geen beheerder is aangewezen, kan een _____ deskundige worden gevraagd. Die moet binnen twee weken na de _____ vergadering waarin de stemmen hebben gestaakt, worden benoemd. Dat _____ gebeurt door de eigenaars in onderling overleg. Als zij niet binnen de _____ gestelde termijn tot overeenstemming kunnen komen, kan de deskundige _____ worden benoemd door de kantonrechter van het arrondissement waarin het _____ gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Dat gebeurt op verzoek _____ van de meest gerede partij. _____
 - b. De deskundige brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder van de eigenaars _____ nadat deze zijn gehoord – of in elk geval behoorlijk zijn opgeroepen. _____
 - c. Telkens wanneer een deskundige optreedt zal hij bij het nemen van zijn _____ beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de _____ gemeenschap en de vereniging waarin de gezamenlijke eigenaars zijn _____ verenigd. De kosten van de deskundige worden door de vereniging gedragen _____ in de verhouding zoals bedoeld in artikel 6. _____
 - d. De beslissing van de deskundige geldt als besluit van de vergadering. _____
 - e. De eigenaars zijn verplicht om alles wat redelijkerwijze in hun macht staat, _____



- te doen om de deskundige toegang te geven tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privégedeelten. Zij moeten er ook voor zorgen dat de deskundige inzage krijgt in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als dat naar het oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.
- f. Wanneer een van de eigenaars zich niet aan de verplichtingen houdt die hierboven zijn genoemd, moet hij de vereniging een boete betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,-).
 - g. Het recht tot opeising van de boete vervalt een jaar na de dag waarop de deskundige zijn beslissing kenbaar heeft gemaakt.
 - h. Bij twijfel of het recht op een boete is vervallen, zal de deskundige dit voor partijen bindend vaststellen.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 34.

Besluiten over beheer en onderhoud.

- 1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van dit artikel niet aan het bestuur toekomt.
- 2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 7 lid 2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 37 lid 2. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
- 3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk en over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten volgens de akte van splitsing voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder valt ook het verfwerk aan de deuren naar de privégedeelten voor zover het gaat om de zijde die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw.
- 4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

III. Het Bestuur.

Artikel 35.

Het bestuur. Vertegenwoordiging vereniging.

- 1. Alle appartementseigenaars zijn tevens bestuurder, tenzij de vergadering anders besluit.



2. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit—
de leden van de vereniging, benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de—
vergadering worden geschorst en ontslagen.—
3. Het bestuur dient onmiddellijk de vereniging, de bestuurders en de eventuele—
beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden alsmede—
wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld, te laten—
inschrijven in het Handelsregister.—
4. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Voor zover het—
reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt of de—
vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging
van de besluiten van de vergadering. Het bestuur beheert de middelen van de—
vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 27. De vergadering kan
nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.—
5. Het bestuur heeft de machtiging nodig van de vergadering voor het instellen van—
en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van—
vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van rechtshandelingen en—
het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast—
te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog—
niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). Het—
bestuur heeft geen machtiging nodig om in een geding verweer te voeren, en—
evenmin voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van—
incassoprocedures.—

Artikel 36.

Boekhoud- en bewaarplicht.

1. Het bestuur is verplicht een administratie bij te houden van de—
vermogenstoestand van de vereniging en van alles wat de werkzaamheden van—
de vereniging betreft naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden.—
Alle bijbehorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers moeten—
zodanig worden bewaard dat op elk moment inzage mogelijk is in de rechten en—
verplichtingen van de vereniging.—
2. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en
andere gegevensdragers gedurende de wettelijke termijn te bewaren. De—
wettelijke termijn wordt berekend vanaf de datum waarop de jaarrekening—
waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het—
bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en—
andere gegevensdragers waaraan door of tegen de vereniging, de eigenaars of—
derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn—
voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.—
3. Alle andere dan de in lid 2 van dit artikel bedoelde bescheiden en—
gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de—
opheffing van de splitsing. Daarna door de bewaarder in overeenstemming met—



datgene wat daarover in de wet is bepaald.

Artikel 37.

Administratie en beheer.

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

L. Geschillenregeling.

Artikel 38.

Geschillenbeslechting.

Geschillen tussen eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaar(s) en de– vereniging kunnen worden voorgelegd aan de beheerder als bedoeld in artikel 37, of– aan een of meer deskundige(n). Deze kan/kunnen het geschil beslechten door middel– van arbitrage of bindend advies, maar ook door bemiddeling. Dat kan gebeuren op– grond van een gezamenlijke keuze van de betrokkenen.

Overgangsbepalingen.

1. Het eerste boekjaar van de vereniging loopt van de datum waarop de vereniging– is opgericht en eindigt op een en dertig december tweeduizend tweeëntwintig.–
2. De Gerechtigde wijst de heer Roland Maarten Leurs, geboren te Haarlem op– vijftien november negentienhonderd tweeëntachtig aan als beheerder voor het– voeren van de administratie zoals bedoeld in artikel 37 van het reglement.– Deze aanstelling geschiedt voor de periode ingaande vandaag en eindigt één jaar– na vandaag.–
5. De vergadering en het bestuur, voor zover aan hen het beheer van de– gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen,– kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit– verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een periode langer dan één– jaar na vandaag, tenzij deze verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere– periode moeten gelden.–

Bijzondere rechten en/of verplichtingen.

Ter zake bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of– kettingbedingen wordt verwezen naar een akte van vestiging erfdienstbaarheden– mede op heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal– ingeschreven in register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster– en de Openbare Registers, waarin onder meer staat vermeld als volgt:

**"C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID 1**

Ter uitvoering van de overeenkomst 1 vestigen partijen, ter bestendiging van de feitelijke situatie, ten laste van Laat 206 de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid.

Partij 2 aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van Laat 204.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van Laat 206 en Laat 204 wordt hierbij vastgelegd als volgt:

Artikel 1**Omschrijving erfdienstbaarheid**

De erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van Laat 206 (kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie A nummer 5085) om te dulden, dat de bovenwoning behorende bij Laat 204 (kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie A nummer 5086) gedeeltelijk op Laat 206 is gebouwd. Het recht van overbouw houdt mede in het recht om de bestaande leidingen ten behoeve van de bovenwoning, zoals deze thans aanwezig zijn in stand te houden. Ingrijpende wijzigingen aan de bovenwoning mogen slechts plaatsvinden in overleg met de eigenaar van Laat 206.

Artikel 2**Tegenprestatie**

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

Artikel 3**Kosten**

Alle kosten van onderhoud van de bovenwoning behorend bij Laat 204 komen ten laste van de eigenaar van Laat 204.

Artikel 4**Tekening**

Op de aangehechte tekening is het perceelsgedeelte waarvoor de onderhavige erfdienstbaarheid geldt door middel van enkele arcering schetsmatig aangegeven.

B. OVEREENKOMST 2

Partijen hebben een overeenkomst gesloten tot het vestigen van een erfdienstbaarheid, ter bestendiging van de feitelijke situatie, ten laste van Laat 204 en ten behoeve van Laat 206. Deze overeenkomst wordt hierna genoemd: "de overeenkomst 2".

De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld.

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID 2

Ter uitvoering van de overeenkomst 2 vestigen partijen, ter bestendiging van de feitelijke situatie, ten laste van Laat 204 de hierna te omschrijven



erfdienstbaarheid. _____
Partij 1 aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van Laat-206. _____

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van Laat 204 en Laat 206 wordt hierbij vastgelegd als volgt: _____

Artikel 1 _____

Omschrijving erfdienstbaarheid _____

Bij deze worden gevestigd de erfdienstbaarheid: _____

- *ten laste van Laat 204 (kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie A nummer 5086) om te dulden dat de eigenaar van Laat 206 (kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie A nummer 5085) een gedeelte van het dakterras, welke eigendom is van Laat 204 in gebruik heeft.* _____

De eigenaar van Laat 206 gedooft dat de huidige deur- en raampartijen van Laat 204 in stand blijven. _____

Artikel 2 _____

Tegenprestatie _____

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet-uit vrijgevigheid. _____

Artikel 3 _____

Kosten _____

Alle kosten van onderhoud van de dakterras dat de eigenaar van Laat 206 in gebruik heeft, zijn voor de eigenaar van Laat 206. _____

Artikel 4 _____

Tekening _____

Op de aangehechte tekening is het perceelsgedeelte waarvoor de onderhavige erfdienstbaarheid geldt door middel van dubbele arcering schetsmatig aangegeven. _____

Kwalitatieve verplichting _____

Voorzover voormelde erfdienstbaarheden niet als zodanig gevestigd zullen kunnen worden, zullen voormelde verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek op respectievelijke dienende erven ten behoeve van respectievelijke heersende erven rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die het respectievelijk dienende en respectievelijk heersende erf onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen en zullen als zodanig bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht notarieel worden vastgelegd en vervolgens worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers." _____

Hypothecaire inschrijving. _____

Het Registergoed is niet belast met een recht van hypotheek. _____

Splittingsvergunning. _____

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 vereist. _____

**Volmacht**

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze—
akte is gehecht.——

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Alkmaar op de datum als in het hoofd—
van deze akte vermeld.——

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparante heeft deze—
verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige—
voorlezing daarvan geen prijs te stellen.——

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparante en mij, notaris,—
ondertekend om elf uur en tien minuten.——

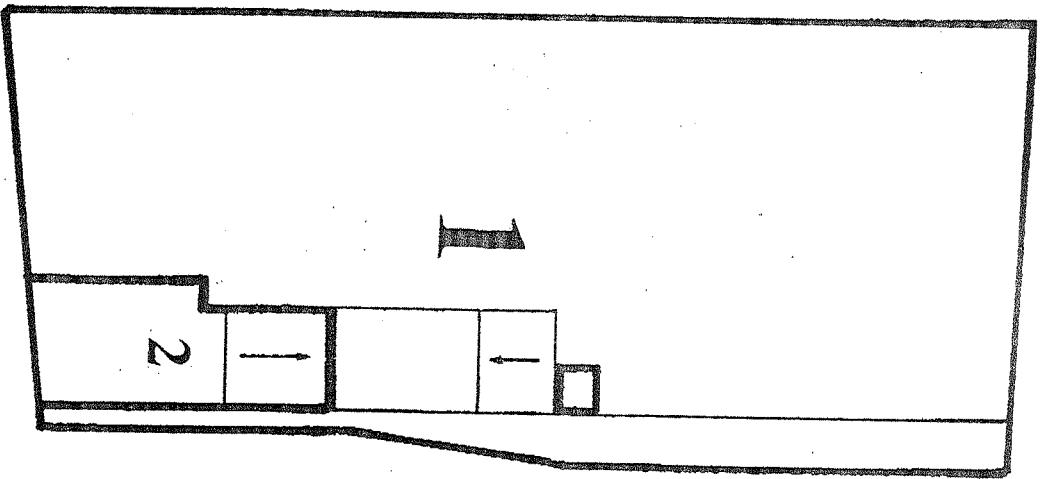
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

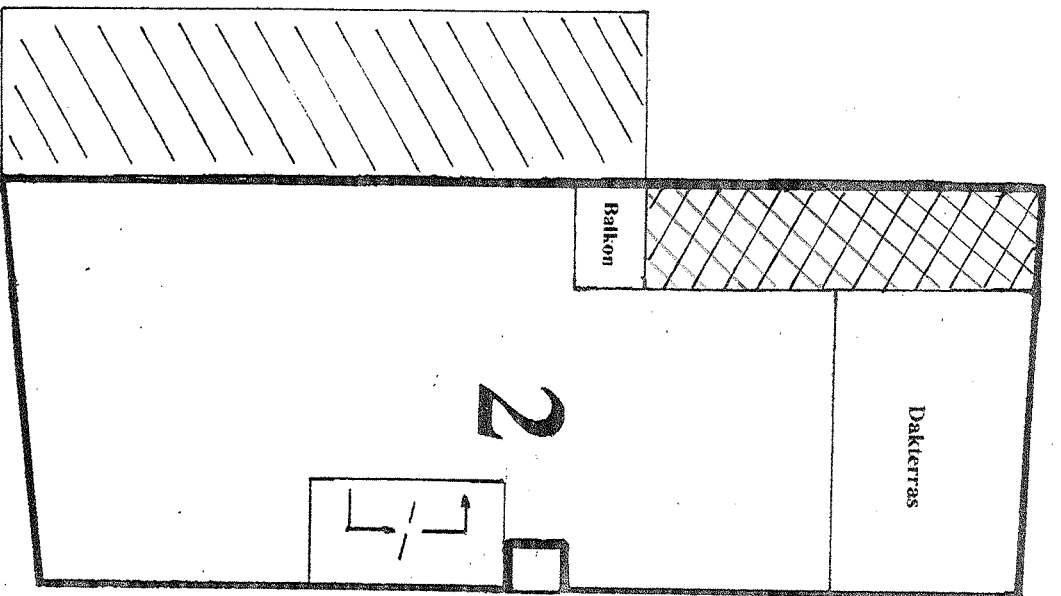
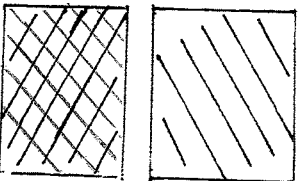


RL JB

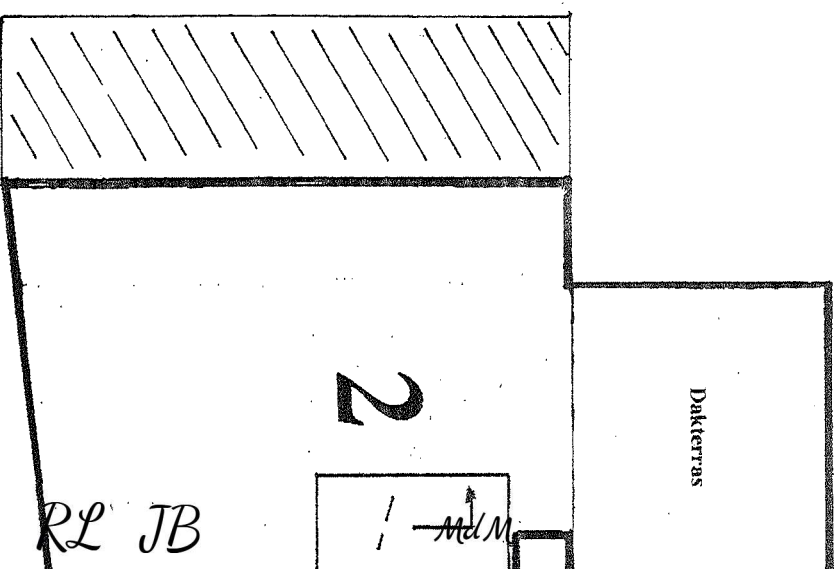
MdM



begane grond
1 : 100



1^e verdieping
1 : 100



2^e verdieping
1 : 100

Overbouw kadastraal perceel Alkmaar, A, 5086 (Laat 204 Alkmaar)
over kadastraal perceel Alkmaar, A, 5085 (Laat 206 Alkmaar)

Gebruik dakterras kadastraal perceel Alkmaar, A, 5085 (Laat 206 Alkmaar)
van kadastraal perceel Alkmaar, A, 5086 (Laat 204 Alkmaar)