

Dossier: 62943/MB/VS/  
Project: Haarlemmerplein  
E 10102/1  
EW 6120/1  
E 10539/1 en E10409/1

### HOOFDSPLITSING

Heden, negen december tweeduizend tien, verscheen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

mevrouw mr. Viviane Christiane Stradmeijer, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op tweeëntwintig juli negentienhonderd drieënzestig,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende in het stadhuis te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1; correspondentieadres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam, en ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam-Centrum, de dato dertien november tweeduizend zes, nummer MB 06-9001, hierna te noemen: de Gemeente.

Blijkende van de volmacht aan de comparant uit een onderhandse akte van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte is gehecht.

De comparant verklaarde:

- De Gemeente is eigenaar van:
  - een perceel bouwterrein gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein en Houttuinen, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare.
- Dit perceel is door de Gemeente in eigendom verkregen:
  - voor zover afkomstig van het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L nummer 6500, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien december negentienhonderd achtennegentig in register 4, deel 15504 nummer 27 van een afschrift van een akte opheffing splitsing in appartementsrechten op zestien december negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op negenentwintig september negentienhonderd eenenzeventig in register 4, deel 4599 nummer 8 van het afschrift van een vonnis tot onteigening op twintig april negentienhonderd eenenzeventig uitgesproken door de Arrondissementsrecht te Amsterdam;
  - wat betreft het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L nummer 8559, hetwelk van oudsher aan de Gemeente in eigendom toebehoort.
- Vorenbedoeld terrein bestemd is om te worden bebouwd met een appartementencomplex genaamd **Appartementencomplex Haarlemmerplein**, hetwelk zal gaan bevatten: zevenenveertig (47) koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig (22) zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met tweehonderddrie (203) parkeerplaatsen en verder toebehoren, hierna te noemen: **het gebouw**.
- De Gemeente heeft aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Vastgoed Realisatie B.V., statutair gevestigd te Rosmalen,

kantoorhoudende te 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan 65, correspondentieadres: Postbus 2, 5240 BB Rosmalen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamers van Koophandel onder dossiernummer: 27161612, hierna te noemen: **de vennootschap**, aanbiedingen gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw, voorzover betrekking hebbende op zevenenveertig (47) koopwoningen met bijbehorende bergingen, de commerciële ruimten en vierendertig (34) parkeerplaatsen onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 Amsterdam, welke aanbieding door de vennootschap is geaccepteerd.

- De Gemeente heeft aan de stichting Woonstichting Lieven De Key, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 BK Amsterdam, Hoogte Kadijk 179, hierna te noemen: **De Key**, een aanbieding gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw, voorzover betrekking hebbende op vorenbedoelde tweeëntwintig (22) zogeheten WIBO-woningen onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 (dossiernummer EW 6120/1), welke aanbieding door haar is geaccepteerd.
- Éénhonderdneegenenzestig (169) parkeerplaatsen blijven in volle eigendom bij de Gemeente.
- Het perceel is belast met een recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het hierna te omschrijven gebouw te hebben.
- De Gemeente wenst thans, zulks conform het besluit van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Amsterdam-Centrum de dato dertien november tweeduizend zes, nummer MB 06-9001, het gebouw te splitsen in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wenst over te gaan tot de vaststelling en van toepassing verklaring van een modelreglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van voormeld Wetboek en vaststelling van verdere bepalingen, welke als aanvulling op casu quo wijziging van bedoeld reglement van toepassing zullen zijn;
- De onderhavige splitsing dient te worden gezien als een hoofdsplitsing; de door de onderhavige hoofdsplitsing ontstane appartementsrechten met de indexnummers 1 en 4 worden vervolgens ondergesplitst bij afzonderlijke akten van ondersplitsing, waarna het appartementsrecht met indexnummer 3 aan De Key in erfpacht wordt uitgegeven. Het aldus ontstane onderappartementsrechten met indexnummer A-53 (vierendertig koopparkeerplaatsen) zal vervolgens worden ondergesplitst in vierendertig onderappartementsrechten. De onderappartementsrechten rechtgevendende op zevenenveertig koopwoningen en vierendertig koopparkeerplaatsen zullen aan de vennootschap in erfpacht worden uitgegeven.
- Het perceel bouwterrein met het te stichten gebouw, hierna te noemen: **het registergoed**, is in verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening voldoet aan het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet en welke tekening, bestaande uit twee bladen aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf en twintig november tweeduizend tien met vaststelling van de complex-aanduiding **9494-A**, op welke tekening de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer.
- Het registergoed zal omvatten de navolgende appartementsrechten, elk

uitmakende een aandeel in voormeld registergoed en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte daarvan, te weten:

**omschrijving appartementsrechten**

1. Het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zevenenveertig koopwoningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-1, uitmakende een drieduizend negenhonderd zevenenveertig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (3.997/8.857ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd **Appartementencomplex Haarlemmerplein**, hetwelk bevat zevenenveertig koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met tweehonderd drie parkeerplaatsen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare; welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het gebouw te hebben;
2. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-2, uitmakende een éénduizend éénhonderd zesenvijftig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (1.156/8.857ste) onverdeeld aandeel in de onder 1. vermelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-3, uitmakende een éénduizend zeshonderd vierenzeventigste/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (1.674/8.857ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemeenschap;
4. het appartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de stallingruimte bevattende tweehonderddrie (203) parkeerplaatsen verdeeld over zeven ondergrondse bouwlagen met in- en uitrit op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-4, uitmakende een tweeduizend dertig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (2.030/8.857ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap.

Van al welke appartementsrechten de Gemeente thans enig eigenaar is.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

- a. de splitsing in **vier (4)** appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen;
  - welke splitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving van een afschrift

van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;

- b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten;
- c. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden:
  - de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annex), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166; en
  - de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna cursief worden weergegeven;
- d. te bepalen dat bij ondersplitsing van een appartementsrecht voor elk appartementsrecht een afzonderlijk reglement van ondersplitsing zal worden vastgesteld.  
 Indien de desbetreffende appartementseigenaar met betrekking tot zijn appartementsrecht overgaat tot ondersplitsing zal in de akte van ondersplitsing met het daarbij behorende reglement uitdrukkelijk moeten worden opgenomen dat iedere bij die ondersplitsing betrokken appartementseigenaar zich aan deze akte van hoofdsplitsing met het daarbij behorende reglement, voor zover van toepassing, zal onderwerpen.

## **REGLEMENT VAN SPLITSING**

### **A. Definities en algemene bepalingen**

#### **Artikel 1**

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;

- k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering;
- aa. *"toegelaten instelling": enige rechtspersoon die op grond van artikel 70 van de Woningwet toegelaten is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmee wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling, dan wel een institutionele belegger vallende onder het toezicht van de autoriteit Financiële Markten.*

## **Artikel 2**

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.  
*Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de eventueel van toepassing te verklaren erfpachtbepalingen in acht te worden genomen.*
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. *Het is niet toegestaan in het gebouw beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van erotiek uit te oefenen, te handelen in, gebruiken van en/of het vervaardigen van drugs respectievelijk het beoefenen van gok en/of kansspelen, dan wel gelegenheid te bieden tot één van de in deze bepaling genoemde niet toegestane activiteiten.*  
Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder en het

*behandelen van klachten met betrekking tot hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.*

*Voorts wordt te dezen verwezen naar artikel 26 lid 1.*

*Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen drieëntwintig uur 's avonds en acht uur 's morgens geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privé gedeelte hoorbaar is, een en ander met inachtneming van de Wet Geluidhinder.*

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de *hoofdvereniging*. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

### **Artikel 3**

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

### **Artikel 4**

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

### **Artikel 5**

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

### **Artikel 6**

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

### **Artikel 7**

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

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

**Artikel 8**

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd *als vermeld bij de omschrijving van het betreffende appartementsrecht. Bij het berekenen van de aandelen zijn de oppervlakten van de privé gedeelten exclusief buitenruimten (afgerond) en wat betreft het appartementsrecht met indexnummer 4 (parkeren) het aantal parkeerplaatsen, als grondslag gebruikt, een en ander conform de aan deze akte te hechten bijlage.*
2. *De onderstaande kostenverdeelsleutel heeft als uitgangspunt dat de buitenkant van het gebouw voor rekening van de woningen en commerciële ruimten komt. Iedere eigenaar (De Key, respectievelijk gezamenlijke eigenaars koopwoningen, respectievelijk de (gezamenlijke) eigenaar(s) van bedrijfsruimte respectievelijk de gemeente) is zelfstandig verantwoordelijk voor de binnenkant van zijn gedeelte van het gebouw.*
  - a. *De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.*
  - b. *Met uitzondering van de na te noemen schulden en kosten, waarvoor een andere kostenverdeling wordt gehanteerd, zijn de eigenaars 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, zoals*
    - *de premies voor de uitgebreide opstalverzekering en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;*
    - *de grond, de dragende muren, de fundering en de kolommen, het geraamte van het gebouw, 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 en andere gemeenschappelijke constructieve delen van het gebouw;*
    - *gemeenschappelijke infrastructurele voorzieningen zoals kanalen, leidingen, rioleringen, elektraruimten, installatiekasten, transformatorruimten (voorzover niet in opstal uitgegeven), inkoopruimten, invoerruimten voor elektra en water en noodstroomaggregaat, tenzij door de eigenaars gezamenlijk is vastgesteld dat de betreffende voorzieningen slechts specifiek dienen ten behoeve van één of meerdere privé gedeelten, in welk geval de schulden en kosten van die betreffende voorzieningen voor rekening komen van de eigenaar(s) van dat (die) appartementsrecht(en).*
  - c. *De kosten van onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw voorzover betrekking hebbende op de buitenkant van het gebouw, doch met uitzondering van de stallingruimte met toebehoren, komen, voorzover hierna niet anders bepaald, voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1, 2 en 3, en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Onder vorenbedoelde gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer begrepen:*
    - de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de (sedum)daken (inclusief de waterkerende lagen), de plantenbak op de eerste*

*verdieping, de dakbedekking, de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen en de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk).*

*De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 (commerciële ruimten) dient echter voor eigen rekening en risico glasschade te herstellen respectievelijk graffiti te verwijderen aan de buitenkant van het gedeelte van het gebouw hetwelk zijn privé gedeelte omvat.*

- d. De kosten van onderhoud en vervanging van de glasbewassingsinstallatie met toebehoren welke zich bevindt aan de buitenzijde van het gebouw alsmede de op de begane grond gelegen hydrofoor met de daarbij behorende elektriciteitskosten, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1 en 3, en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.*

*Voor de gemeenschappelijke ruimten welke ten dienste staan aan respectievelijk de eigenaar(s) van het appartementsrecht met indexnummer 1 danwel 3, zal een aparte elektrameter worden geïnstalleerd. De kosten van de elektra komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1 en 3, en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.*

*De kosten van de inrichting van het binnenhof gelegen op de eerste verdieping komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1 en 3, en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.*

- e. De eigenaars zullen elk voor een gelijk aandeel bijdragen in de bestuurs- en vergaderkosten, alsmede in de kosten van (administratief-)beheer.*
- f. Indien mocht blijken uit de feitelijke situatie of uit het feitelijk gebruik dat bepaalde voorzieningen slechts specifiek dienen voor één of meerdere appartementsrechten, dan is de vergadering op voordracht van een voorstel van het bestuur gerechtigd de schulden en kosten van deze voorzieningen toe te delen aan de eigenaars van dat (die) appartementsrecht(en), en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Een dergelijk besluit moet worden genomen met eenparigheid van stemmen.*

*Een dergelijke kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.*

- 3. De eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1, 2 en 3 zijn overigens geheel zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van de binnenkant van het gedeelte van het gebouw hetwelk hun privé gedeelte omvat, alsmede voor al die zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan hun privé gedeelte. Dat wil zeggen dat iedere eigenaar onder meer zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de*



*kosten van gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van (voorzover aanwezig) entree, gangen, galerijen, loopbrug, boombak, vlonders, (buiten)deuren, afwerklagen van vloeren, de trappenhuizen en de liften inclusief dakopbouw, leidingen voor afvoer van hemelwater en de goten, alsmede de riolering en de leidingen voor elektriciteit, gas en water (voorzover niet gemeenschappelijk noch eigendom van het betreffende nutsbedrijf), containerruimte en alle overige specifiek ten behoeve van het betreffende appartementsrecht te realiseren voorzieningen.*

*Deze kosten zullen derhalve niet lopen via de exploitatierekening en de begroting van de hoofdvereniging.*

4. *De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4 is overigens geheel zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van het gedeelte van het gebouw hetwelk zijn privé gedeelte omvat, alsmede voor al die zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan zijn privé gedeelte. Dat wil zeggen dat deze eigenaar onder meer zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het (de) in de stallingruimte gelegen ruwe metselwerk, gangen en (buiten)deuren, de hellingbaan, de in-/uitrit, het toegangscontrole-systeem, de afzuiginstallatie, de brandwerende rolluiken, verlichting, de (nood)trappenhuizen, de lift, de (afwerklagen van) vloeren, de leidingen voor elektriciteit, gas en water (voorzover niet gemeenschappelijk noch eigendom van het betreffende nutsbedrijf), en alle overige specifiek ten behoeve van het betreffende appartementsrecht te realiseren voorzieningen.*

*Deze kosten zullen derhalve niet lopen via de exploitatierekening en de begroting van de hoofdvereniging.*

5. *Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.*
6. *Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.*

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

**Artikel 9**

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
- 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 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;
  - die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
  - de schulden en kosten van de hoofdvereniging, waaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur en de beheerder;

- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de *hoofdvereniging*, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

#### **Artikel 10**

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. *Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een periode van ten minste tien jaren en moet jaarlijks bijgewerkt worden op de actualiteit.*
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts *door het bestuur*, na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

#### **D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen**

##### **Artikel 11**

1. *Zo mogelijk vóór de aanvang van elk boekjaar en anders tijdens de eerste vergadering in het boekjaar* legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
  - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
  - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;

- c. toevoegingen aan het reservefonds; en  
 d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de *hoofdvereniging* te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit.  
*De maandelijksse voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te zijn voldaan.*  
 De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de *hoofdvereniging* of de gezamenlijke eigenaars.  
*Voorzover het door de eigenaars aan de vereniging verschuldigde bedrag betrekking heeft op de premies als bedoeld in artikel 9 sub f, kan het bestuur bepalen dat het betreffende gedeelte van het verschuldigde bedrag voor het gehele boekjaar vooruit voldaan dient te worden.*  
 Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen, *tenzij de vergadering heeft besloten om het voorstel voorschotbijdrage per start boekjaar bij voorbaat in te laten gaan, waarna de vergadering tijdens het boekjaar een definitief besluit neemt.* Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen.  
*Het exploitatieoverschot zal in een reservefonds exploitatie geboekt worden, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd. Eventuele tekorten in komende boekjaren kunnen ten laste van dit fonds gebracht worden, mits dit fonds daardoor geen negatief saldo krijgt.*
4. *Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik heeft gegeven als bedoeld in artikel 35 bij het vaststellen van de begroting en exploitatierekening en de voorlopige en definitieve bijdragen een specificatie geven van de in de exploitatierekening, begroting, voorlopige en definitieve bijdragen verschuldigde servicekosten.*  
*Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende eigenaar.*
5. *Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een kopie van de betreffende factuur aan deze eigenaar wordt overhandigd, tezamen met een schrijven van het bestuur waarin vermeld is voor welk gedeelte de betreffende eigenaar in deze schulden en kosten dient bij te dragen (het zogenaamde fiscale doorschuifstelsel).*  
*Het bestuur dient er op toe te zien dat voormelde factuur voldoet aan de wettelijke eisen als vermeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.*  
*Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende eigenaar.*

## **Artikel 12**

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag

op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.

2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt, *na vaststelling door de vergadering*, ondertekend door *of namens* de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil *worden overgebracht naar een reservefonds*, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

#### **Artikel 13**

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de *hoofdvereniging* verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de *hoofdvereniging* heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van *vijfhonderd euro (EUR 500,00)* of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de *hoofdvereniging* gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de *hoofdvereniging* verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de *hoofdvereniging* te vergoeden.

#### **Artikel 14**

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.

3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

## **E. Verzekeringen**

### **Artikel 15**

1. *Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade.* Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de *hoofdvereniging* en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.  
*De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.*
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de *hoofdvereniging* en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan *elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (EUR.11.345,-)* te boven gaan, te doen plaatsnemen 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 *hoofdvereniging (waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de hoofdvereniging)*, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:  
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.  
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende

eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (EUR 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 maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

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

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

##### **Artikel 16**

1. De *hoofdvereniging* voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.
3. *Noch de gezamenlijke eigenaars, noch de hoofdvereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in privé gedeelte(n) of schade toegebracht aan privé gedeelte(n) of bezittingen daarin.*

##### **Artikel 17**

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover *thans of te eniger tijd* aanwezig:
  - *de grond, de dragende muren, de fundering en de kolommen, het geraamte van het gebouw, 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 en andere gemeenschappelijke constructieve delen van het gebouw;*

- *infrastructurele voorzieningen zoals kanalen, leidingen, rioleringen, elektraruimten, installatiekasten, transformatorruimten (voor zover niet in opstal uitgegeven), inkoopruimten, invoerruimten voor elektra en water en noodstroomaggregaat, doch enkel voor zover er ook gemeenschappelijk gebruik van wordt gemaakt, en alles voor zover die voorzieningen niet tot de eigendom van derden moeten worden gerekend;*
- *de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de (sedum)daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de plantenbak en het binnenhof op de eerste verdieping, de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen en de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, de glasbewassingsinstallatie met toebehoren;*
- *de overige collectieve voorzieningen.*

*Bij ondersplitsing van de respectieve appartementsrechten zullen per onderappartementsrecht nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken kunnen worden vastgesteld in de respectieve reglementen van ondersplitsing. Deze gemeenschappelijke gedeelten en zaken zullen uitsluitend als gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden aangemerkt voor de betreffende ondereigenaars van het ondergesplitst appartementsrecht.*

2. *Voor wat betreft de gedeelten en de zaken van het gebouw die niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden gerekend, wordt te dezen mede verwezen naar artikel 8 leden 3 en 4.*
3. *De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.*
4. *Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.*

### **Artikel 18**

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

### **Artikel 19**

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

### **Artikel 20**

1. *Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.*

*Het binnenhof gelegen op de eerste verdieping is bestemd om te worden gebruikt door de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 3.*

2. *In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de eigenaars dienen te gedogen dat de zich (eventueel) in het gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming en/of een schakelkast ten behoeve van een bergbezinkbassin, in of buiten het gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de gemeente aan te wijzen waterbedrijf casu quo nutsbedrijf(f)(ven), zonder dat de gemeente of het betreffende nutsbedrijf aan de eigenaars hiervoor een vergoeding verschuldigd is. De eigenaars zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens de gemeente of het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.*

*Alle verplichtingen en rechten die zullen voortvloeien uit de tussen de vennootschap en het nutsbedrijf te sluiten overeenkomsten met betrekking tot de energie-, warmte- en waterleveranties zullen ook komen te gelden voor de eigenaars/gebruikers.*

#### **Artikel 21**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.  
*Indien zich in een privé gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de eigenaar van dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige eigenaars en gebruikers van het gebouw.*  
*In het bijzonder wordt hierbij bedoeld op de in de appartementsrechten gelegen trappenhuisen, welke trappenhuisen ingeval van nood ten alle tijde toegankelijk en bereikbaar dienen te zijn. In het huishoudelijk reglement zullen nadere regels hieromtrent worden vastgesteld, zoals regels omtrent de wegbewijzing en noodpanieksluitingen.*  
*Indien door de vergadering een sleutelplan wordt opgesteld, is elke eigenaar verplicht zich hier aan te houden.*
5. *Het is een eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur stellages, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn privé gedeelte op te stellen tegen de buitengevel van het gebouw.*
6. *Het is de ondereigenaars en gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd of hiertoe een doorvoer in de gevel te maken.*

#### **Artikel 22**

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.  
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.



2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels (*bijvoorbeeld constructie, materiaal en kleur*) te bepalen in het huishoudelijk reglement.

*Iedere eigenaar is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals precario) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar.*

*Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om schotelantennes aan de gevel van het gebouw aan te brengen.*

*In afwijking van het hiervoor gestelde zijn de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 2 en 4 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van vlaggen, verlichting bij de voetgangersin- en uitgangen alsmede de ten behoeve van de auto's te realiseren uitgang, verlichte letters, naamborden, reclame-borden en/of uithangborden (hierna te noemen: "reclame-aanduidingen") aan de gevel/pui van zijn privé gedeelte, alles voorzover dienend tot danwel betrekking hebbende op de uitoefening van een parkeergarage, zulks onder de navolgende voorwaarden:*

- a. de reclame-aanduidingen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met de in het privégedeelte uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;*
  - b. de reclame-aanduidingen mogen geen hinderlijk uitstralend noch knipperend licht verspreiden;*
  - c. eventuele precario welke de eigenaar van het betreffende appartementsrecht verschuldigd wordt op grond van het vorenstaande zal ten laste van die eigenaar komen;*
  - d. bij het aanbrengen/functioneren van de reclame-aanduidingen zullen de ter plaatse geldende gemeentelijke of ander publiekrechtelijke voorschriften in acht genomen moeten worden.*
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

### **Artikel 23**

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.  
*In afwijking hiervan heeft de vennootschap - indien een koper/eigenaar van een appartementsrecht dit wenst - gedurende de periode dat het totale gebouw nog niet is opgeleverd het recht wijzigingen aan te brengen aan het gebouw, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan het aanzicht van het gebouw en deze wijzigingen zijn goedgekeurd door de Welstandscommissie casu quo afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Amsterdam.*
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur,

bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende eigenaar en diens rechtsoptvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.
4. *In afwijking van het gestelde in het eerste lid en artikel 22 zijn de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 3 (voorzover betrekking hebbende op de woningen gelegen op de vijfde verdieping) ieder zonder toestemming van de vergadering gerechtigd airconditioning en/of andere (technische) voorzieningen, aan te brengen op het dak gelegen boven hun privé gedeelte alsmede de daartoe noodzakelijke dakdoorvoeren te realiseren. Indien een eigenaar vorenbedoelde voorzieningen wenst aan te brengen, dient hij het bestuur vóór de aanvang van de werkzaamheden van zijn voornemen in kennis te stellen onder overlegging van de installatie- en bouwtekeningen. De voorzieningen zullen uitsluitend door een erkende aannemer mogen worden aangebracht. Uitsluitend na goedkeuring van het bestuur van de vereniging zal met het werk een aanvang mogen worden genomen. De bereikbaarheid van het dak zal in overleg met het bestuur of de beheerder van de vereniging worden vastgesteld. Het bestuur zal haar goedkeuring niet onthouden anders dan op grond van objectief redelijke gronden en dient binnen één maand nadat de aanvraag is ontvangen te beslissen. Indien het bestuur niet binnen genoemde termijn heeft besloten, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend. Schade als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen zal geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar zijn, waaronder begrepen schade welke eventueel ontstaat indien als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen garanties op de dakbedekking komen te vervallen. Voorts zal het onderhoud van de voorzieningen geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar zijn. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de dakbedekking, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging zijn, dient de betreffende eigenaar de voorzieningen voor eigen rekening af te koppelen, tijdelijk*

*te verwijderen en te herplaatsen. Zodanige eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als in artikel 28 lid 3 wordt bepaald.*

*Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om na oplevering van het gebouw airconditioning of andere (technische) voorzieningen aan te brengen op de zogenaamde mos-sedum daken.*

5. *De toestemming van de vergadering als bedoeld in het eerste lid en artikel 22 alsmede de toestemming/goedkeuring van het bestuur als bedoeld in het tweede lid en vierde lid van het onderhavige artikel, is, voor zover de aan te brengen wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw en/of samenvoeging, conform door de gemeente goedgekeurde bouwtekeningen, voortvloeien uit de uitwerking van de koop-/aannemingsovereenkomst gesloten tussen de vennootschap en een eigenaar van een appartementsrecht, niet vereist.*

*Indien door deze wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw respectievelijk samenvoeging naar redelijkheid en billijkheid bepaalde kosten slechts voor rekening van vorenbedoelde eigenaar moeten komen, kan zulks bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd.*

*Vorenbedoelde toestemming/goedkeuring zal na de algehele oplevering van het gebouw voor elke eigenaar wel zijn vereist.*

#### **Artikel 24**

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Waar gesproken wordt over toestemming of ontheffing wordt eveneens bedoeld goedkeuring.

#### **G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten**

##### **Artikel 25**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig *de hierna vermelde bestemming.*

*De bestemming van de privé gedeelten is voor:*

- a. *de appartementsrechten met de indexnummer 1 en 3:*
  - *woningen (met bergingen);*
- b. *het appartementsrecht met indexnummer 2:*
  - *commerciële ruimten;*
- c. *het appartementsrecht met indexnummer 4:*
  - *stallingruimte, bestemd voor het stallen van personenauto's en/of motoren.*

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

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
4. *Gedurende de periode dat de woningen behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 3 de bestemming wibo-woningen hebben, is het de eigenaar/gebruikers van die woningen toegestaan om via de zich op de eerste, tweede en derde verdieping bevindende galerijen (welke galerijen zich bevinden in het appartementsrecht met indexnummer 1) gebruik te maken van de hal, entree, trappenhuis en lift, welke zich bevinden in het appartementsrecht met indexnummer 1, teneinde via de "pleiningang" op de begane grond, behorend tot*

*het appartementsrecht met indexnummer 1, het gebouw in en uit te gaan. De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3 zal voor dit gebruik aan de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 een vergoeding betalen ten behoeve van onderhoud en schoonmaakkosten voor het gebruik van de entree, hal en trappenhuis. De hoogte van de vergoeding zal worden vastgesteld op basis van de breukdelen van het aantal wibo-woningen dat gebruik maakt van de betreffende entree, hal, trappenhuis en lift. Het is de eigenaar/gebruikers van het appartementsrecht met indexnummer 3 niet toegestaan deze galerijen, hal, trappenhuis, lift en entree te betreden met scootmobiels. Zodra de betreffende woningen niet meer de bestemming wibo-woningen zullen hebben dan vervalt dit gebruiksrecht en vervalt eveneens de bijbehorende verplichting tot betaling van voormelde kosten.*

#### **Artikel 26**

1. *De vloerbedekkingen van de privé gedeelten dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan harde vloeren (parket, kurk, tegels et cetera) aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van  $L_{co} = + 10$  dB. (beoordeeld op basis van Nederlandse normen, met name NEN-EN-ISO 717-2 en de toelichting daarop NPR 5079:1999) of meer, zulks op eerste verzoek van het bestuur aan te tonen met behulp van een onafhankelijke deskundige. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van diegene die het bestuur heeft verzocht een onderzoek in te stellen, tenzij niet aan de gestelde norm wordt voldaan. In dat geval komen de kosten van het onderzoek voor rekening van de eigenaar van de vloer. Deze norm geldt niet voor vloerafwerkingen in badkamers, toiletten en bergingen en parkeerplaatsen, doch wel voor het aanbrengen van een bubbelbad of jacuzzi of soortgelijke installaties in de sanitaire ruimten. Indien niet binnen twee maanden na dagtekening van vorenbedoeld verzoek kan worden aangetoond dat aan de gestelde norm is voldaan, is de betreffende eigenaar verplicht om binnen drie maand na verloop van vorenbedoelde termijn voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet, zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de vereniging als bedoeld in artikel 41 lid 2 voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt.*
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van *de oplevering* dienen te worden geduld.

#### **Artikel 27**

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

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

#### **Artikel 28**

1. *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaars in acht te nemen. De terzake door de eigenaars te gebruiken materialen dienen tenminste van een*

*kwaliteit te zijn als overeenkomt met de overigens in het gebouw gebruikte materialen.*

*Tot dat onderhoud behoort onder meer de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwen van de van de gemeenschappelijke zaken uitgezonderde zaken.*

*Onder behoorlijk onderhoud wordt verstaan dat iedere eigenaar zijn privé gedeelte zodanig onderhoudt, zodat het kwaliteitsbeeld en onderhoudsniveau van het gehele gebouw gelijk is en blijft.*

*Alle ondereigenaars zijn verplicht toegang te verlenen aan door het bestuur aan te wijzen personen in verband met het bewassen van de beglazing, welke bewassing voor wat betreft de woningen collectief door het bestuur zal worden geregeld.*

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

#### **Artikel 29**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.
2. *Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke bij de oplevering in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.*
3. *Alle zich in het privé gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.*

#### **Artikel 30**

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

3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

#### **Artikel 31**

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, *terras en/of andere buitenruimte*, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin, *terras en/of* buitenruimte aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.

*Het is niet geoorloofd om het privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, terras en/of andere buitenruimte te gebruiken voor opslag van (huis-)vuil.*

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

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

*De op de terrassen aan te brengen borstweringen (spijlenhek, schuttingen) en andere bouwsels mogen maximaal éénhonderdtwintig centimeter hoog zijn. De afscheidingen gelegen tussen twee privégedeelten mogen maximaal éénhonderdveertig centimeter hoog zijn, een en ander zoals voorgeschreven door de welstandscommissie. De afscheiding gelegen tussen het appartementsrecht met indexnummer 3 en het (na ondersplitsing te ontstane) appartementsrecht met indexnummer 47 zal een hoogte mogen bedragen van éénhonderd tachtig centimeter.*

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

#### **Artikel 32**

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

#### **Artikel 33**

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

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

#### **Artikel 34**

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

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

### **Artikel 35**

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.  
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. *De eigenaar van het betreffende appartementsrecht zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.*
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.
7. *Het bepaalde in de eerste vijf leden van dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan een toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien de appartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.*

8. *Een toegelaten instelling is bevoegd de haar toekomende privé gedeelten met inbegrip van het mede-gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan anderen als huurder van een toegelaten instelling, in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna bepaalde.*
9. *De toegelaten instelling spant zich er jegens de andere appartementseigenaars en jegens degene aan wie de andere appartementseigenaars enig privé gedeelte - met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten - in gebruik heeft gegeven, voor in, dat zijn gebruikers het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op de gebruikers betrekking hebben, zullen naleven.  
De toegelaten instelling verplicht zich aan de gebruikers bij het desbetreffende huurcontract de verplichtingen voortvloeiende uit het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek als hiervoor gemeld, op te leggen.*
10. *De verplichtingen van de toegelaten instelling, als in lid 9 van dit artikel bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de toegelaten instelling in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.*
11. *De toegelaten instelling is gehouden haar gebruikers op de hoogte te stellen en te houden van alle reglementen en besluiten als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de wijziging daarvan.*

#### **Artikel 36**

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de *hoofdvereniging* als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de *hoofdvereniging* schuldig is of zal worden.  
*Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van de toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan de toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien de appartementsrechten niet meer aan de toegelaten instelling toebehoren.*
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 *hoofdvereniging* 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 37**

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



ontruiming.

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

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

*Het bestuur is slechts gerechtigd tot ontruiming van een privé gedeelte die aan een toegelaten instelling toebehoort indien het appartementsrecht niet meer aan een toegelaten instelling toebehoort.*

### **Artikel 38**

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

### **J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte**

#### **Artikel 39**

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de *hoofdvereniging* niet nakomt; kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. *Vervallen.*
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

*Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan de toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien de appartementsrechten niet meer aan de toegelaten instelling toebehoren.*

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
10. *Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar en gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.*
11. *Indien de toegelaten instelling er niet in slaagt de gebruiker van een aan haar toebehorend privé gedeelte tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het huishoudelijk reglement, het reglement of een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek te dwingen, dient zij, wanneer de ernst van de overtreding dat rechtvaardigt, de gebruiker uit dat privé gedeelte te verwijderen en te doen ontruimen, alsmede hem het mede-gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken te ontzeggen.*

## **K. Overdracht van een appartementsrecht**

### **Artikel 40**

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.  
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de *hoofdvereniging* schuldig is. De verkrijger is jegens de *hoofdvereniging* niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.  
*Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het bestuur bevoegd van de eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 4 van dit artikel en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in lid 4 van dit artikel onverminderd van kracht.*
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld,

- houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
  5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor *de extra voorschotbijdragen en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid*, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
  6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
  7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
  8. Indien de *hoofdvereniging* terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
  9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.
  10. *Indien een appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag - overeenkomstig het plaatselijk gebruik - aankondiging van de veiling plaatsvinden tegen de gevel van het gebouw.*

## **L. Overtredingen**

### **Artikel 41**

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.  
*Zolang de vergadering vorenbedoelde bedragen niet heeft bepaald, geldt een boete van tenminste één maal de laatst vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage en ten hoogste twaalf (12) maal de eerder bedoelde voorschotbijdrage.*
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de *hoofdvereniging*.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

## **M. Oprichting van de hoofdvereniging en vaststelling van de statuten van de hoofdvereniging.**

### **I. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 42**

1. Bij *deze* wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, *genaamd* **Hoofdvereniging van Eigenaars gebouw "Appartementencomplex Haarlemmerplein" te Amsterdam**; de statuten maken deel uit van het reglement.  
*De vereniging kan tevens handelen onder de naam: Hoofd VvE Haarlemmerplein.*
2. *De vereniging is gevestigd te Amsterdam, thans kantoorhoudende ten kantore van de bestuurder als hierna vermeld.*
3. De *hoofdvereniging* heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de *hoofdvereniging* een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De *hoofdvereniging* is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De *hoofdvereniging* kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

#### **Artikel 43**

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

#### **Artikel 44**

Het boekjaar is het kalenderjaar, *met dien verstande dat het eerste boekjaar heden aanvangt en zal eindigen op éénendertig december van het jaar volgend op het jaar van oplevering van het gebouw*. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

### **II. De vergadering**

#### **Artikel 45**

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, *alsmede indien één eigenaar 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 zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste

maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.

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

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

#### **Artikel 46**

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

#### **Artikel 47**

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. *Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: **vier (4)***  
*De eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 4 kunnen ieder één (1) stem uitbrengen.*
3. *In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars. Het in de vorige zin bedoelde stemrecht zal worden uitgebracht overeenkomstig het voorafgaand aan de vergadering over hetzelfde onderwerp door de vergadering van ondereigenaars genomen besluit. Het stemrecht dient eensluidend te worden uitgebracht.*  
De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn

echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

5. *De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2 voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaars van dat/die appartementsrechten.*

*Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaars bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.*

*Een aldus door de betreffende eigenaars genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.*

#### **Artikel 48**

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

#### **Artikel 49**

*Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid.*

*Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.*

#### **Artikel 50**

1. *Alle besluiten worden genomen met eenparigheid (unanimiteit) van de uitgebrachte stemmen.*
2. *Indien er terzake van een voorstel geen eenparigheid van de uitgebrachte stemmen is, zal het bestuur, indien een eigenaar dit verzoekt, de beslissing opdragen aan een derde, op aanvraag van het bestuur te benoemen door de kantonrechter. De kosten verbonden aan de totstandkoming van de beslissing zullen voor rekening zijn van de vereniging, tenzij de derde anders bepaalt. Het verzoek van een eigenaar als hiervoor bedoeld dient binnen dertig dagen na de vergadering waarin over het voorstel werd gestemd schriftelijk te worden verzonden aan het bestuur. Bij gebreke van tijdige verzending wordt, behoudens voorafgaande andere beslissing van de vergadering, het voorstel geacht te zijn verworpen.*

*Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.*

3. *Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.*
4. *In een vergadering waarin niet alle stemmen kunnen worden uitgebracht, kan geen rechtsgeldig besluit worden genomen.*

*Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering van eigenaars 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.*

#### **Artikel 51**

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

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

#### **Artikel 52**

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.

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

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.

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

*De leden 5 tot en met 9 vervallen en toegevoegd wordt een nieuw lid 5.*

5. *Bij besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven, respectievelijk bij 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, 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. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.*

*Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten.*

*Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.*

### **III. Het bestuur**

#### **Artikel 53**

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
*In afwijking van het hiervoor bepaalde wordt de vennootschap bij deze tot en met de eerste vergadering tot bestuurder en voorzitter benoemd.*  
*Op de agenda van de eerste vergadering dient de benoeming van de bestuursleden als agendapunt te worden opgenomen.*  
*Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, wordt de vereniging vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.*
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers, *tenzij de naam van de beheerder reeds als zodanig is geregistreerd.*
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de *hoofdvereniging*, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de *hoofdvereniging*, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.  
*Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.*  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.  
*Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.*
7. Het bestuur vergadert tenminste *éénmaal* per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. *het bestuur besluit bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. In een bestuursvergadering, waarin niet alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen.*



*In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan één 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 feit of alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn;*

- d. vervallen
  - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
  10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 54**

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.  
*In aanvulling hierop is elke eigenaar verplicht zijn correspondentieadres schriftelijk aan het bestuur en de beheerder te verstrekken indien en voorzover hij geen domicilie wenst te kiezen op het adres van zijn appartementsrecht. Indien het bestuur en/of de beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende appartementsrecht.*
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

#### **Artikel 55**

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de *hoofdvereniging* moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

#### **Artikel 56**

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

*beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.*

*Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering.*

*In afwijking van het voorafgaande is de vennootschap tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de vereniging.*

*De vennootschap zal deze overeenkomst sluiten met: VvE Beheer Amsterdam, gevestigd te 1018 LL Amsterdam, Jacob Bontiusplaats 9 (correspondentieadres: Postbus 738, 1000 AS Amsterdam.)*

*De vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de eigenaars.*

*Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering worden verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.*

#### **IV. Raad van commissarissen en commissies**

##### **Artikel 57**

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de *hoofdvereniging*.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de *hoofdvereniging*. Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de *hoofdvereniging*.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 58**

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.  
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken en bescheiden van de *hoofdvereniging* voor raadpleging ter beschikking te stellen.

#### **N. Huishoudelijk Reglement**

##### **Artikel 59**

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

## **O. Wijziging van de akte**

### **Artikel 60**

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen *met eenparigheid van stemmen* van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. *Indien een appartementsrecht is ondergesplitst, dient het daaraan voorafgaande vergaderingsbesluit van de betreffende ondervereniging met een gekwalificeerde meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de ondereigenaars kan worden uitgebracht te zijn genomen.*
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

## **P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de hoofdvereniging**

### **Artikel 61**

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

## **Q. Geschillenbeslechting**

### **Artikel 62**

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

## **R. Slotbepalingen reglement van splitsing**

### Artikel 63

*Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement met uitzondering van het in artikel 15 lid 5 bedoelde bedrag, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de*

*aanvang van het eerste boekjaar zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen: "C.B.S.", of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren Consumentenprijsindexcijfer (Cpi) alle huishoudens op basis van tweeduizend is honderd (2000=100).*

*De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals deze groot zijn bij het begin van elk jaar, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één (1) jaar eindigt of -bij het ontbreken van die publicatie- voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S. of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet.*

#### **S. Overgangsbepalingen**

1. *De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan haar het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde. De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van de onderappartementsrechten na ondersplitsing ontstaan uit het appartementsrecht met indexnummer 1 aan derden is overgedragen. Onder de in dit artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:
 
  - de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;
  - de vorenbedoelde overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s).
 Eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.*
2. *Elke eigenaar van een appartementsrecht dient tot twee jaar na de oplevering van het gebouw in de akte van levering van het betreffende appartementsrecht onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de vennootschap en het bestuur tot:
 
  - a. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en*
  - b. *het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.*
 Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de vennootschap casu quo het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden. Indien door de vennootschap danwel het bestuur niet binnen twee jaar na*

*oplevering van het gebouw aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de deuren afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.*

### **Bekende lasten en beperkingen**

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen welke op het terrein van toepassing zijn, wordt te dezen verwezen naar de op zes februari tweeduizend zeven voor mr. P.L. Vierveijzer, notaris te Amsterdam verleden akte vestiging recht van opstal, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op acht februari tweeduizend zeven in deel 51640 nummer 81, waarin ondermeer is vermeld, woordelijk luidende:

#### **"Bepalingen en bedingen**

*De vestiging van vorengemeld opstalrecht geschiedt onder de navolgende bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld de onroerende zaak, waarop het te vestigen opstalrecht rust, met "Burgemeester en Wethouders" het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam en met "gemeenteraad" de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam:*

#### **Artikel 1. Omschrijving opstalrecht**

- a. Het opstalrecht betreft het ten behoeve van de openbare energie-voorziening realiseren, hebben, exploiteren, in stand houden en vernieuwen van de bij de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming behorende opstallen met bijbehorende werken in, op en boven het hiervoor omschreven terrein;*
- b. het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd en eindigt -met inachtneming van het onder artikel 9 gestelde- op de datum dat de exploitatie van de onder de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming door de opstaller wordt beëindigd;*
- c. alle kosten en rechten vallende op de vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de akte benevens alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het terrein zullen door de opstaller worden gedragen.*

#### **Artikel 2. Vergoeding opstalrecht**

*De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet.*

#### **Artikel 3. Aanvaarding toestand bij levering**

- a. De Gemeente levert het terrein in de straat waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdiensbaarheden, rechten, lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden.*
- b. De opstaller aanvaardt het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover.*
- c. De opstaller doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding, welke hij zou kunnen doen gelden terzake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond.*
- d. Verschil tussen de werkelijke en opgegeven oppervlakte van het met het opstalrecht te belasten terrein zal noch de gemeente noch de opstaller aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering.*

#### **Artikel 4. Bestemming en gebruik**

- a. Het met het opstalrecht te belasten terrein mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven.*
- b. De vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor*

*bedoeld niet zonder redelijke gronden weigeren;*

- c. *Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.*

Artikel 5. Lasten en belastingen

*Alle rijks-, provinciale-, regio-, gemeente- of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten welke op of terzake van de eigendom van het terrein zijn en worden geheven, komen vanaf de datum van vestiging van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de Gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de Gemeente te worden vergoed.*

Artikel 6. Verplichtingen/verbodsbepalingen

- a. *De opstaller is verplicht het terrein en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen.*
- b. *De opstaller is verplicht op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de opstaller door de gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de opstaller worden vergoed.*
- c. *Het is de opstaller niet geoorloofd op het terrein bij de aanvang van het opstalrecht aanwezige of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden.*
- d. *Het is de opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.*
- e. *het is de opstaller niet geoorloofd in noch op het terrein of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die*

*toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.*

Artikel 7. Bezwaaring en overgang van het opstalrecht

- a. *Het opstalrecht mag niet zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten, noch met hypotheek bezwaard. Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de overdracht ten gevolge van inbreng op aandelen in een vennootschap.*
- b. *Van overgang en/of bezwaaring van het opstalrecht als hiervoor onder lid a bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwaaring blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers ingeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de inschrijving vermeld.*
- c. *Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan kan de opstaller aan het feit van bezwaaring generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlennen.*
- d. *De opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het terrein, waarop het opstalrecht rust, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.*
- e. *De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht.*
- f. *De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het opstalcontract op dat opstalrecht niet van toepassing zouden zijn.*

Artikel 8. Vrijwaring door de opstaller

*De opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en interesten, waartoe zij ingevolgt het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van het op het terrein gebouwde cum annexis mocht worden veroordeeld.*

Artikel 9. Beëindiging van het opstalrecht door de gemeente.

- a. *De gemeente kan het recht van opstal beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie jaren van het gebruik waartoe het recht van opstal is bestemd; de beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van opstal nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit hebben genomen;*



- b. *Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het recht van opstal aan de gemeenteraad; in dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht van opstal rechtvaardigen; Burgemeester en Wethouders geven de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel; tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.*
- c. *Omtrent het voorstel tot beëindiging van het recht van opstal neemt de gemeenteraad geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven zijn verstreken; gedurende deze termijn kunnen de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen; de gemeenteraad besluit met meeweging van de ingebrachte bezwaren; indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van het recht van opstal, wordt het onder b. bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.*
- d. *Indien op de dag, dat het recht van opstal eindigt, het terrein en de opstal niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller.*

Artikel 10. Beëindiging van het opstalrecht door de opstaller.

*Indien het opstalrecht zal worden beëindigd wegens de beëindiging van de exploitatie door de opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid b bedoeld, dan dient de opstaller de beoogde beëindiging tenminste drie maanden voor de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan dan na drie maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders.*

Artikel 11. Vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging.

*De opstaller staat er voor in en vrijwaart de gemeente, dat bij de beëindiging van het opstalrecht geen persoonlijke of zakelijk rechten van derden op het opstalrecht rusten of jegens de gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt.*

Artikel 12. Toestand bij levering bij beëindigd opstalrecht

- a. *De opstaller is gehouden het terrein bij de beëindiging van het opstalrecht in een gelijke staat aan de gemeente te leveren als zij het bij de aanvang van haar recht geleverd kreeg, met dien verstande, dat het terrein steeds op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn zal zijn ontdaan van alle kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren.*
- b. *De opstaller is voorts verplicht de op het terrein door hem opgerichte opstallen op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te slopen, tenzij de gemeente op het behoud van de opstallen prijs stelt; de opstallen vervallen in dat geval aan de gemeente over zonder dat de gemeente tot het betalen van enige vergoeding aan de opstaller gehouden zal zijn.*
- c. *Indien beëindiging van het opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de opstaller voor het verlies van het opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder de leden a. en b. genoemde verplichtingen.*

Artikel 13. Aantekening in openbare registers

*Indien het opstalrecht op één der wijzen als bedoeld in artikel 1 lid b. of 9 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers.*

**Artikel 14. Boete**

*Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de opstaller terzake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de opstaller is aan wie oorspronkelijk het opstalrecht door de gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste vijfenveertig duizend driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (€45.378,02) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen dertig (30) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.*

**Artikel 15. Samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van de gemeente**

*Voorzover in de bepalingen, waaronder de vestiging van het opstalrecht heeft plaatsgevonden aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.*

**Artikel 16. Domiciliekeuze**

- a. De opstaller dient ervoor te zorgen, dat zijn adres bij de gemeente bekend is.*
- b. De opstaller zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot het recht van opstal woonplaats te kiezen binnen Nederland ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.*
- c. Van de woonplaatskeuze moet de opstaller aan de gemeente schriftelijke kennis geven; bij vestiging, overdracht of toedeling dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te worden opgenomen.*
- d. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe opstaller geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen."*

**Splitsingsvergunning**

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist.

**WAARVAN AKTE**, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en na deze gewezen te hebben op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien, heeft deze verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

De comparante is aan mij, notaris bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparante en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur.

(Volgt ondertekening)

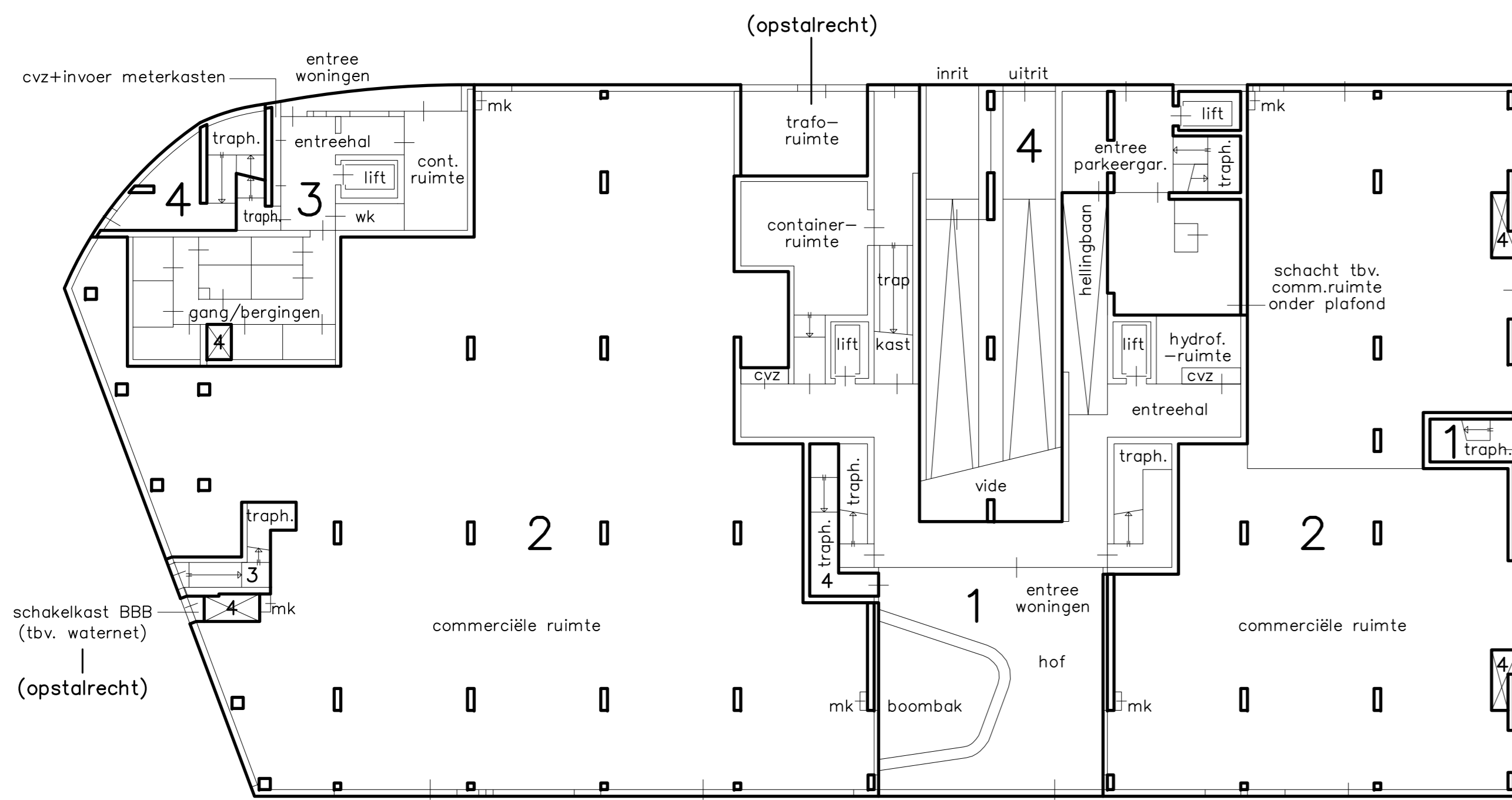
VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

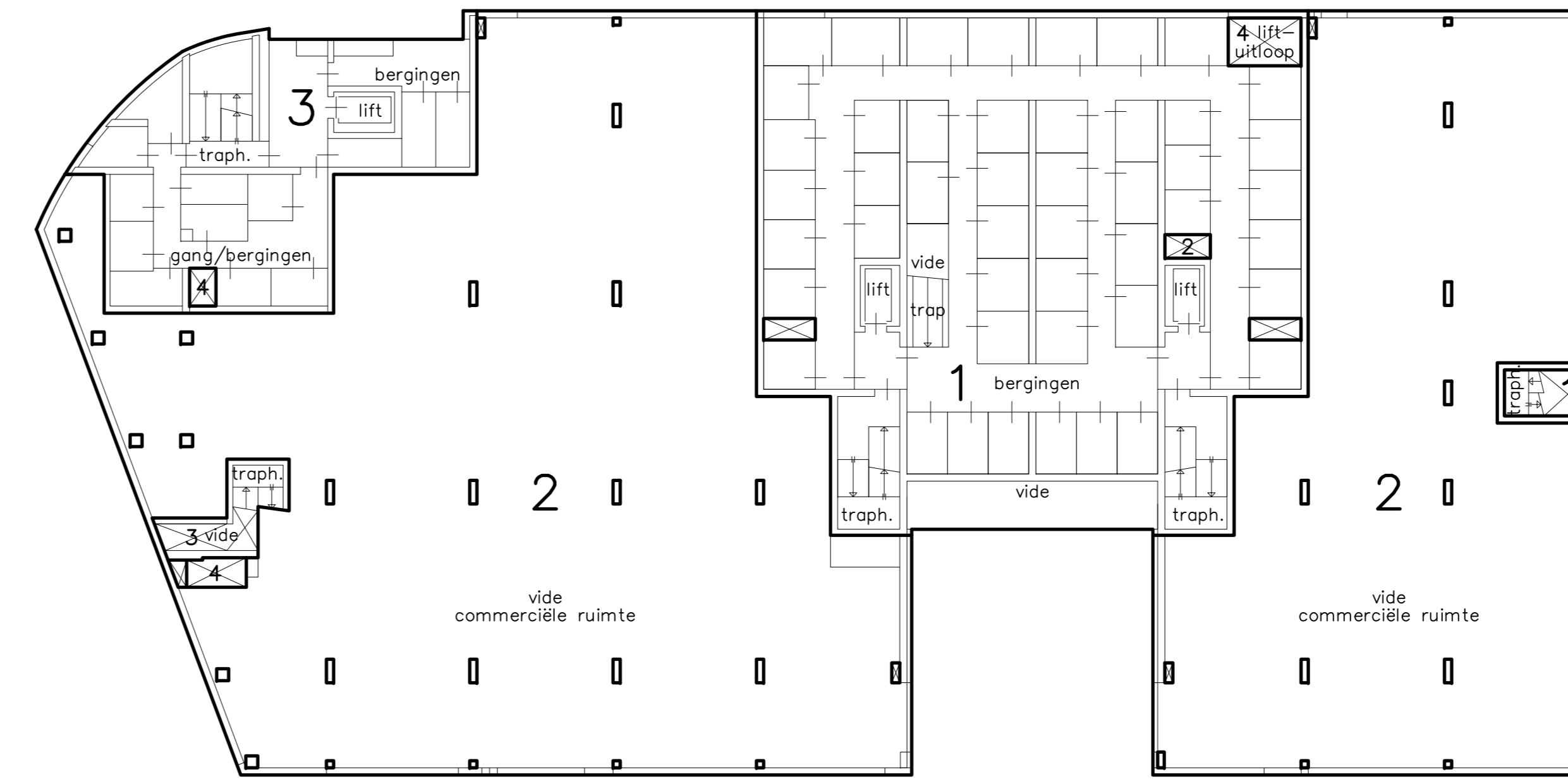
Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

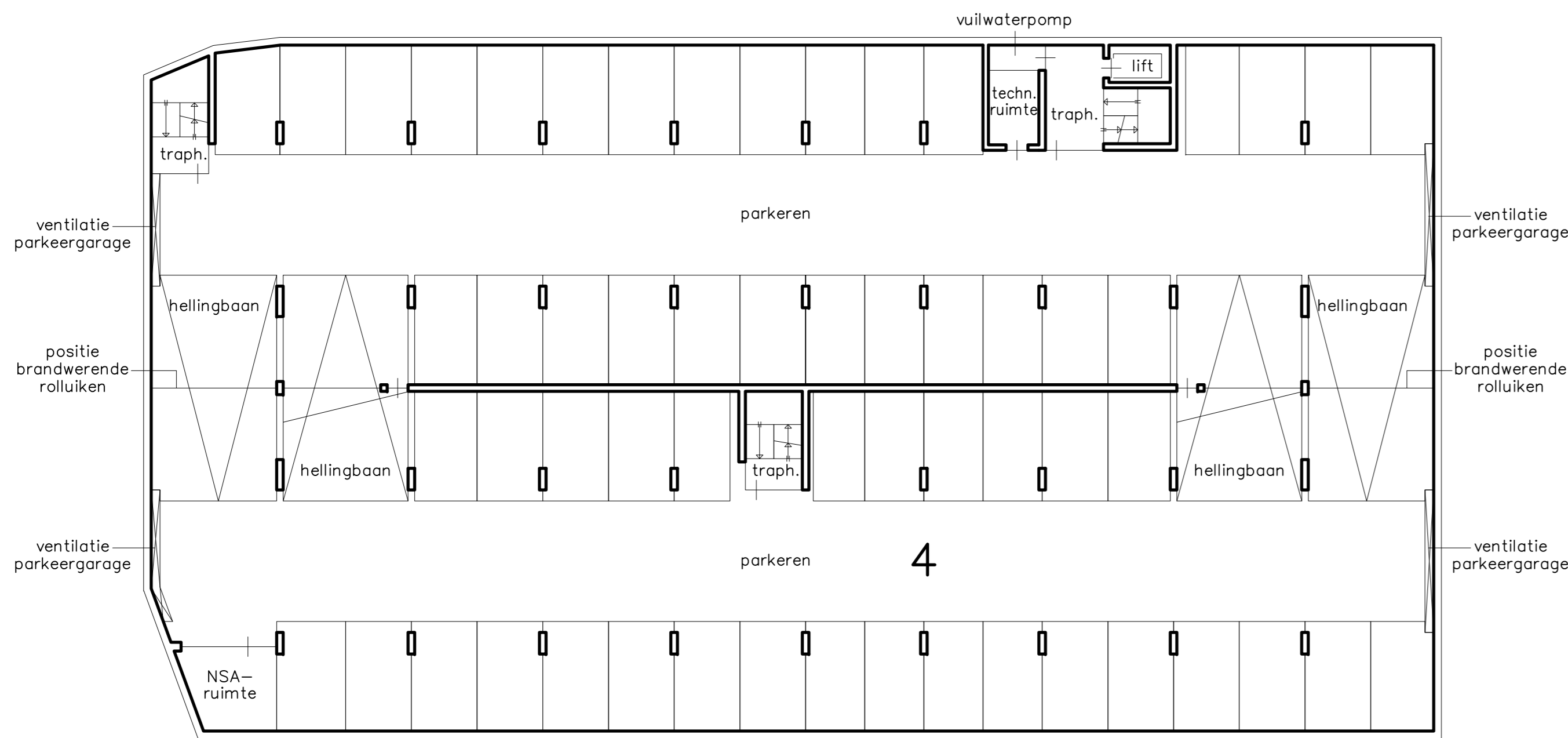
Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de bijlage die in bewaring is genomen met depotnummer 20101124000094, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



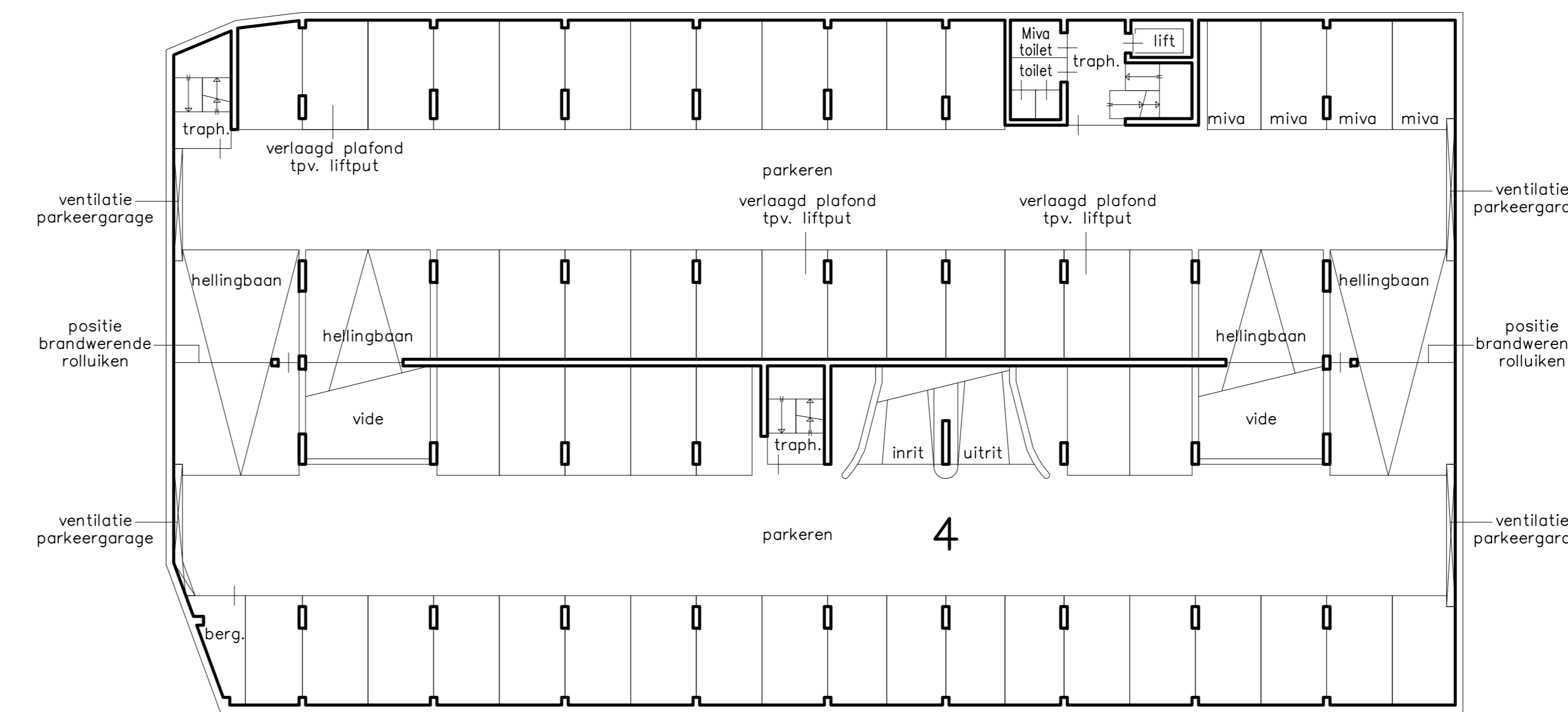
Begane grond  
Schaal 1 a 200



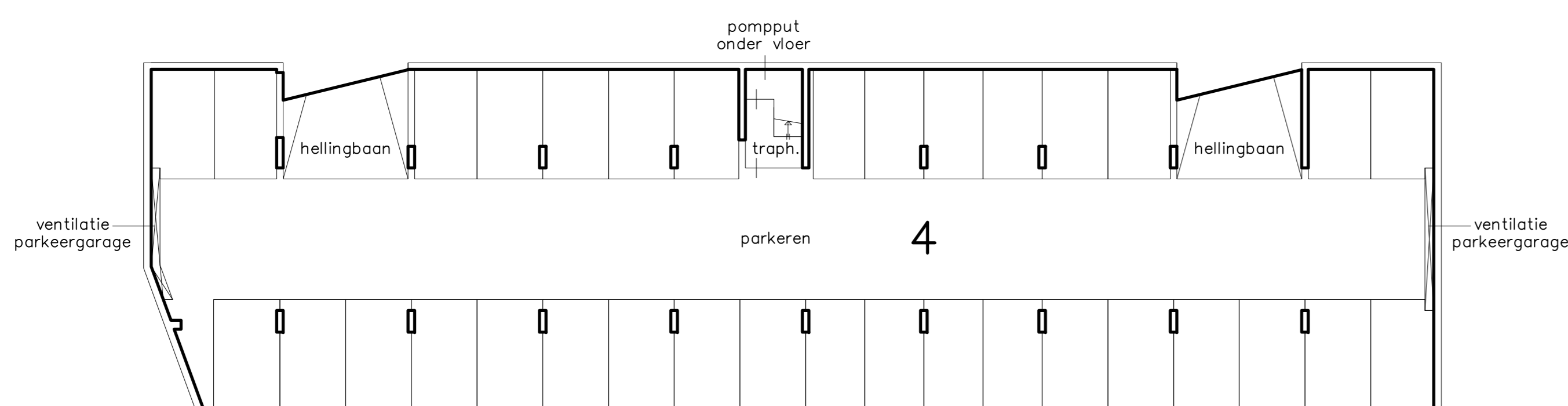
Tussenverdieping  
Schaal 1 a 200



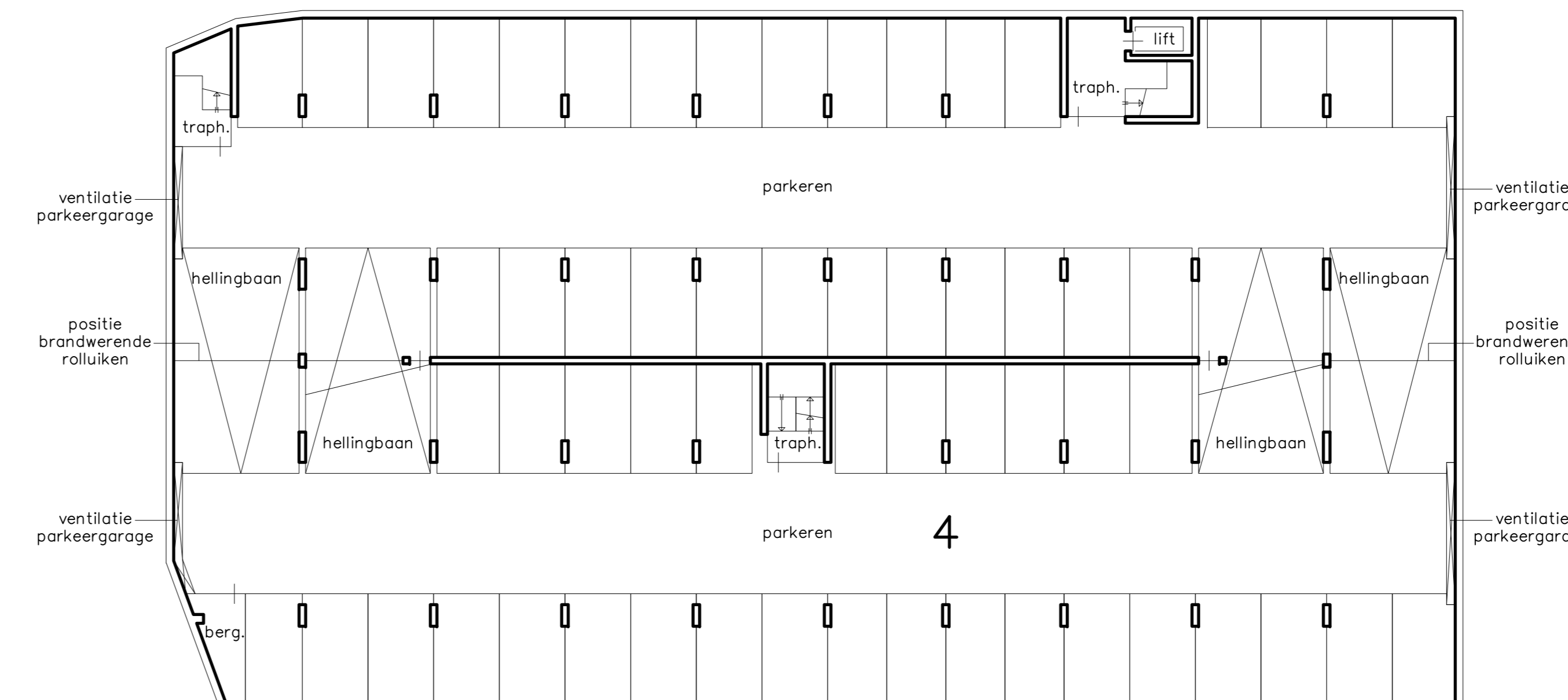
Parkeerlaag -3/-4  
Schaal 1 a 200



Parkeerlaag -1/-2  
Schaal 1 a 200

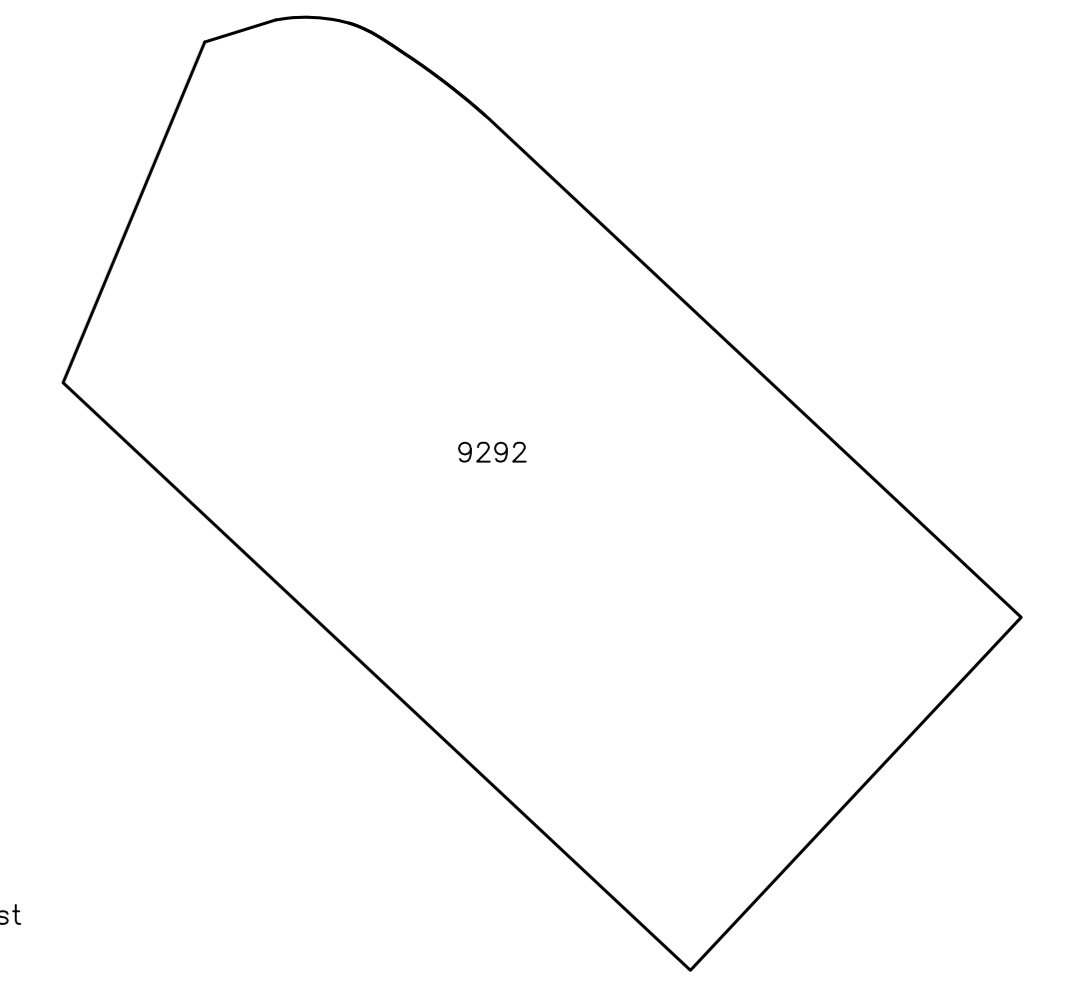


Parkeerlaag -7 (parkeerplaatsen tbv. bewoners)  
Schaal 1 a 200



Parkeerlaag -5/-6  
Schaal 1 a 200

- RENVОО: = meterkast  
m.k. = buitenruimte  
buitenr. = trappenhuis  
traph. = werkruimte  
wk = gemeenschappelijk
- kanalen  
kolommen



SITUATIE  
Schaal : 1 a 500

Gemeente : Amsterdam L  
Sectie : L  
Nummer(s) : 9292

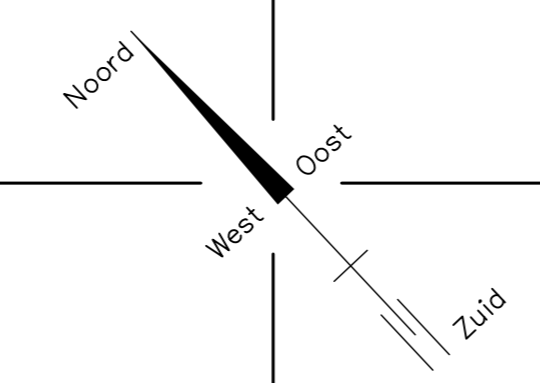
Voorgenomen hoofdsplitsing in 4 appartementsrechten van het kadastrale perceel

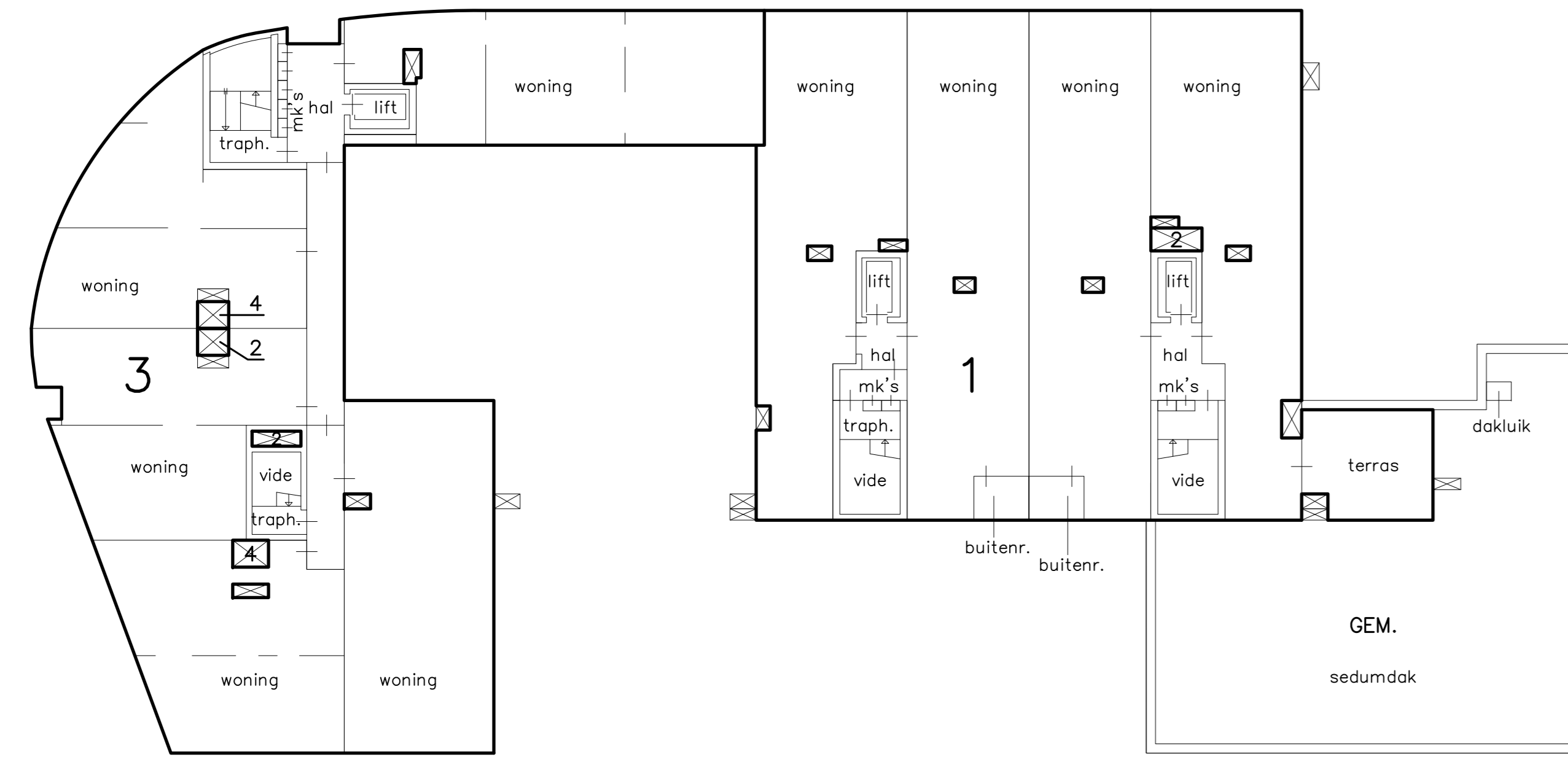
Gemeente : Amsterdam L  
Sectie : L  
Nummer(s) : 9292

Gewaarmerkt.  
De notaris:  
Amsterdam, d.d.

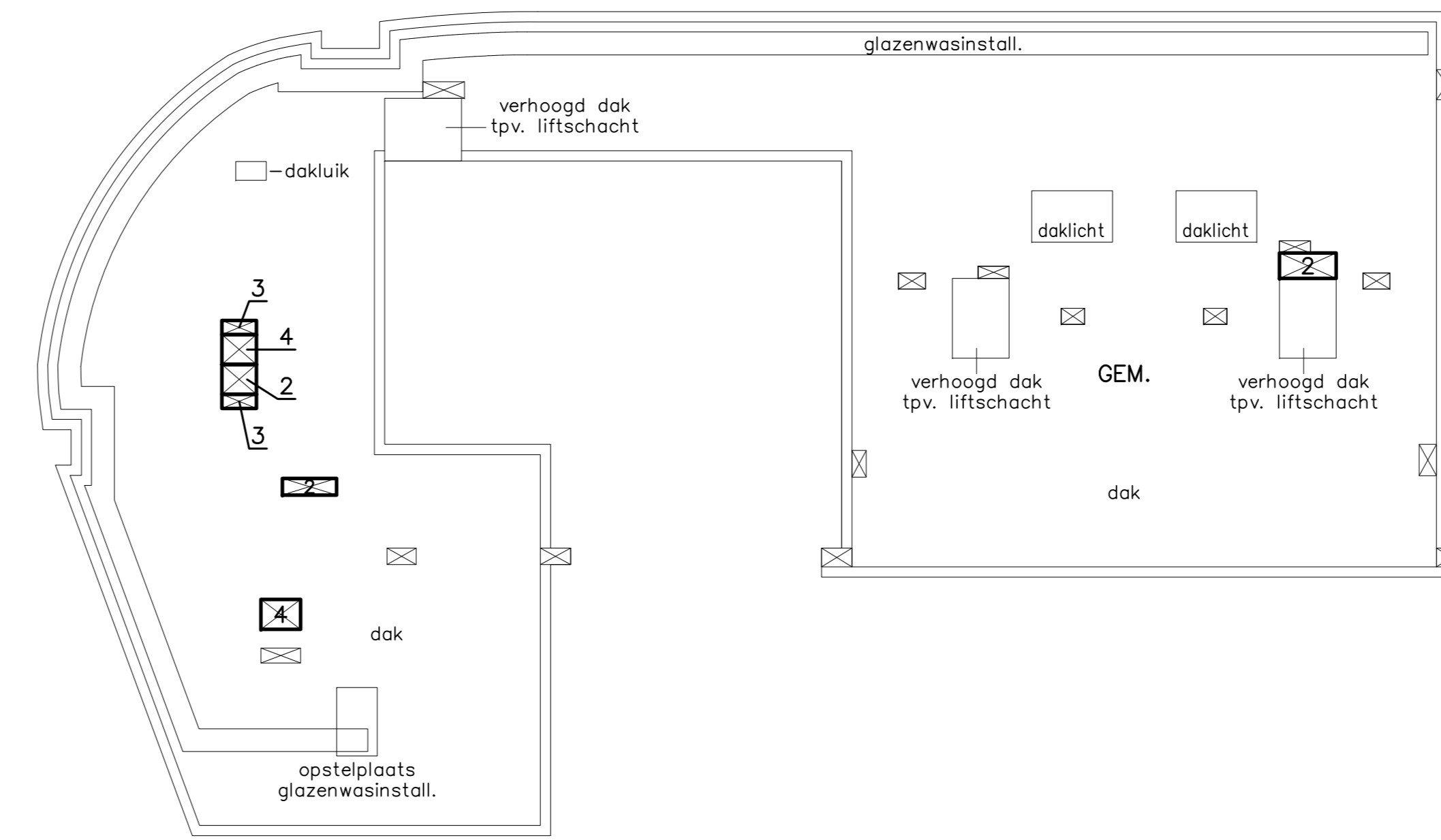
**W. GRANDIA BV** BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU  
ROTTERDAM

Project : Haarlemmerplein te Amsterdam  
Parkeerlaag -1 t/m -7, begane grond, tussenverdieping  
Projectnr. : 2403  
Gemeente : Amsterdam  
Formaat : 1189x841 Datum : 23-11-2010 Opdr.gever :  
Schaal : 1:200/500 Wjz. A : Brummehuis & Vierveijzer te Amsterdam  
Getekend : MS Wjz. B :  
Gecontroleerd : WG Wjz. C : Kenmerk: 2403-HS

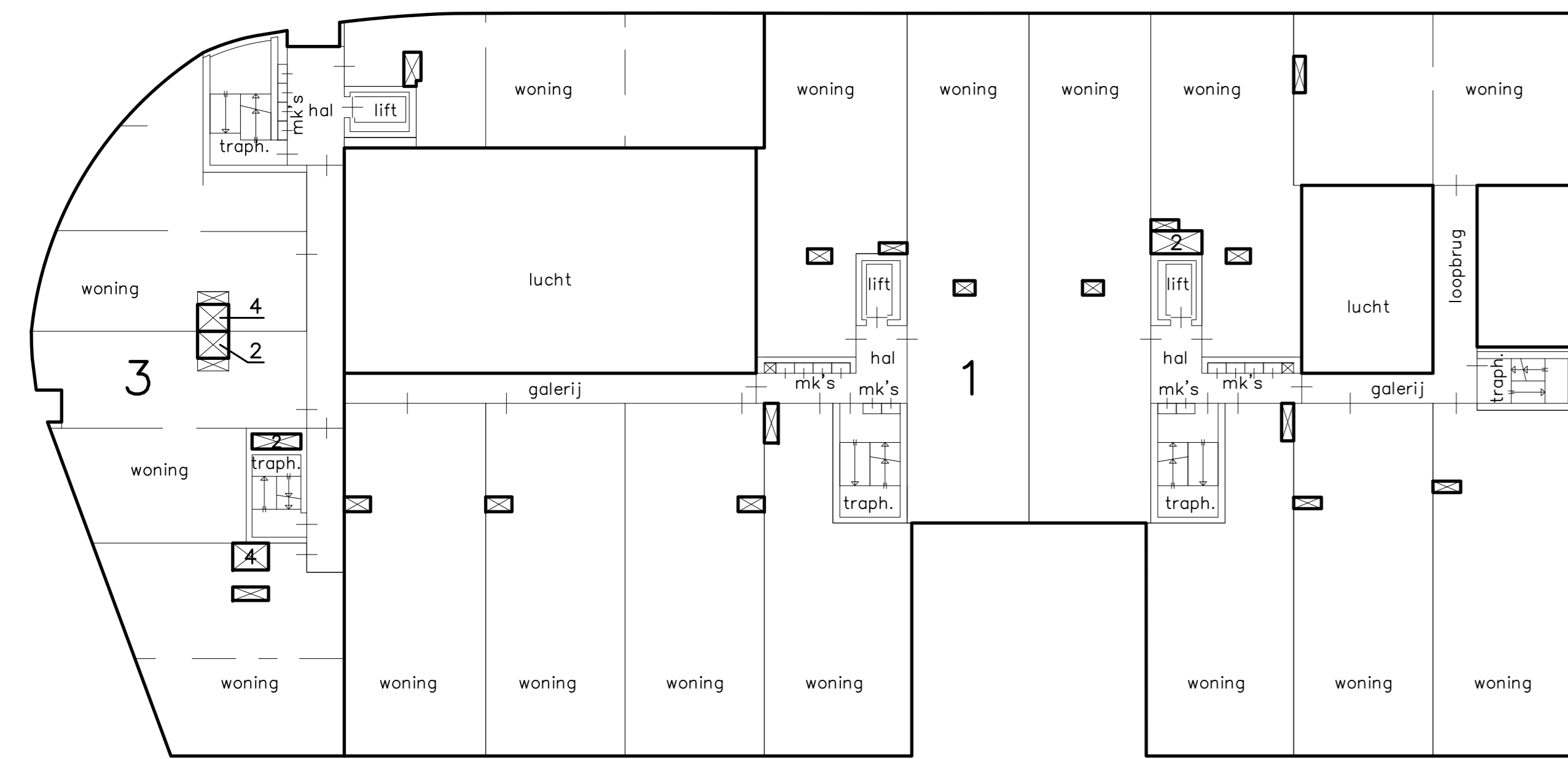




5e verdieping  
Schaal 1 a 200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m



Dak  
Schaal 1 a 200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m



3e verdieping  
Schaal 1 a 200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m



4e verdieping  
Schaal 1 a 200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m

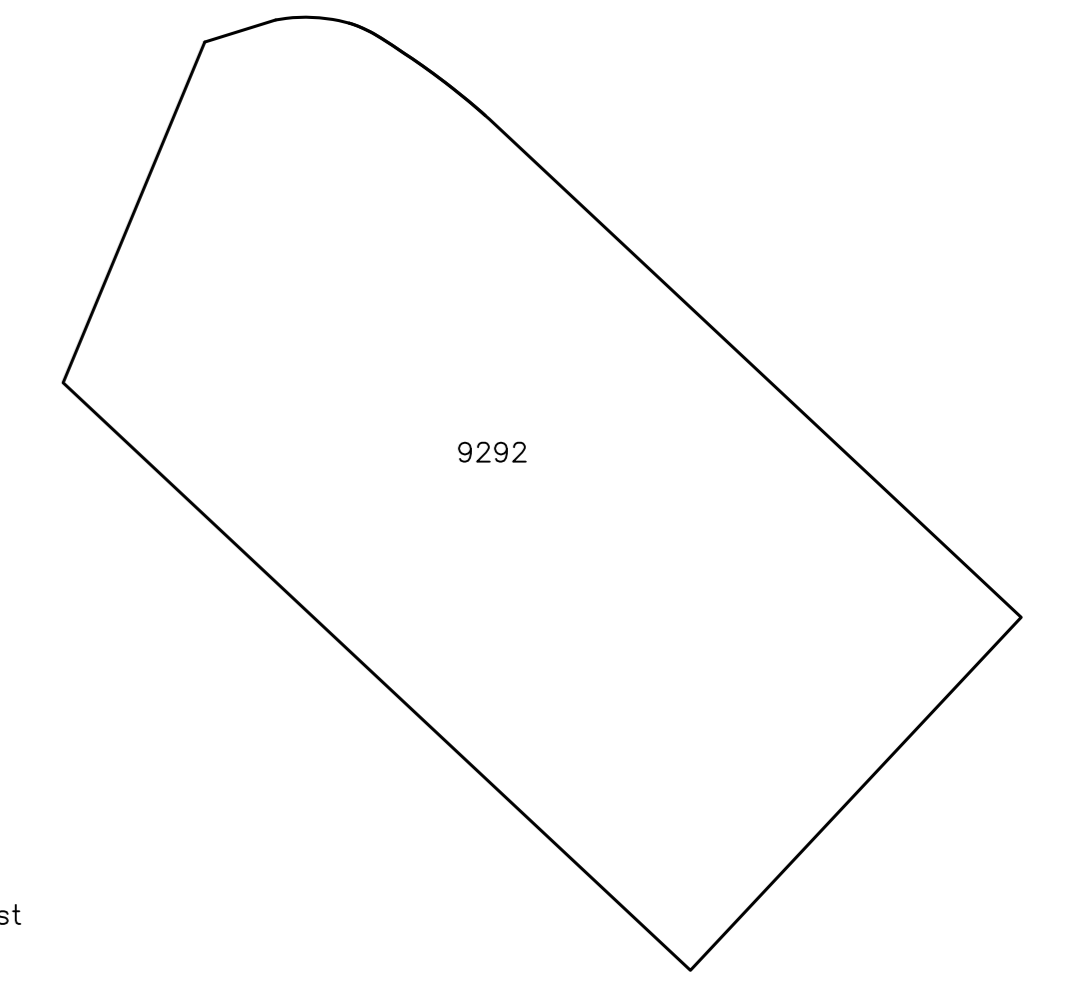


1e verdieping  
Schaal 1 a 200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m



2e verdieping  
Schaal 1 a 200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m

- RENVOOI:**  
 mk = meerkast  
 buitenr. = buitenruimte  
 traph. = trappenhuis  
 wk = werkruimte  
 GEM. = gemeenschappelijk
- kanalen  
 kolommen



**SITUATIE**  
 Schaal : 1 a 500  
 Gemeente : Amsterdam L  
 Sectie : L  
 Nummer(s) : 9292

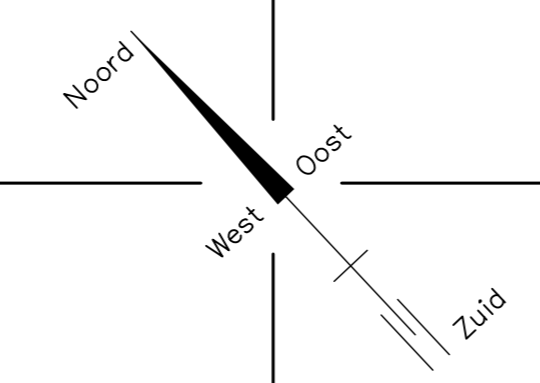
Voorgenomen hoofdsplitsing in 4 appartementsrechten van het kadastrale perceel

Gemeente : Amsterdam L  
 Sectie : L  
 Nummer(s) : 9292

Gewaardeerd.  
 De notaris:  
 Amsterdam, d.d.

**W. GRANDIA BV BOUWKUNDIG ADVIESBUREAU ROTTERDAM**

Project : Haarlemmerplein te Amsterdam  
 1e t/m 5e verdieping en dak  
 Projectnr. : 2403  
 Gemeente : Amsterdam  
 Formaat : 1189x841 Datum : 23-11-2010 Opdr.gever :  
 Schaal : 1:200/500 Wjz. A : Brummehuis & Vierveijzer te Amsterdam  
 Getekend : MS Wjz. B :  
 Gecontroleerd : WG Wjz. C : Kenmerk: 2403-HS



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Amsterdam L 9494A

dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20101124000094

d.d.: 25-11-2010

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7C3ECF5971AE41A0EAFDB4286E3FB17C toebehoort aan Brummelhuis Martine Gerardine.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-12-2010 om 10:03 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59231 nummer 103.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7C3ECF5971AE41A0EAFDB4286E3FB17C toebehoort aan Brummelhuis Martine Gerardine.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20101124000094.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.