

Haveneiland Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht,
Blok 61 B
Amsterdam

Index		Aandelen Stemmen
Hoofdsplitsing in:		
A1	comm.ruimte/woningen/parkeergarage	426
A2	woningen/binnenterras	252
Hoofdv Vereniging van Eigenaars gebouw Blok 61B IJburg te Amsterdam		678
Ondersplitsing:	A3 t/m A30	28 woningen
	TOREN 2	
252		
Vereniging van Eigenaars Toren 2 Blok 61B IJburg te Amsterdam		
Tussensplitsing:	A31	woningen (kelder t/m 9e verd) fietsen- stalling/pp garage
	A32	commerciële ruimte
		406
		20
Vereniging van Eigenaars Tussensplitsing Toren 1 Blok 61B IJburg te Amsterdam		426
Ondersplitsing:	A33 t/m A64	32 woningen
	A65 t/m A118	54 parkeerplaatsen
	TOREN 1	
		352
		54
Vereniging van Eigenaars Ondersplitsing Woningen Toren 1 Blok 61B IJburg te A'dam		406



Dossier: 72791/MB/LvB
Project: Blok 61B IJburg

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN A-2

Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

Heden, negen augustus tweeduizend tien, verscheen voor mij, mr. Kenneth van Loon, als waarnemer van mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam: — mevrouw Lida van Bommel-Guldemeester, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De — Cuserstraat 5, geboren te Haarlemmermeer op zevenentwintig november — negentienhonderd negenenvijftig, — te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AM Wonen B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht en mede — kantoorhoudende te 1087 HW Amsterdam, Krijn Taconiskade 430, — (correspondentieadres: Postbus 37755, 1030 BJ Amsterdam), ingeschreven bij de — Kamers voor Koophandel onder dossiernummer 30160235, — hierna te noemen: de vennootschap. — Blijkende van de volmacht aan de comparant uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan na te melden akte uitgifte in erfpacht. — De comparant verklaarde: —

- de vennootschap is gerechtigd tot: — het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van **toren 2**, omvattende woningen, bergingen, een binnenterrein en verder — toebehoren, verdeeld over de lagen begane grond tot en met de derde verdieping — van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal — bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-2, — uitmakende een tweehonderd twee en vijftig/zeshonderd achtenzeventigste — (252/678ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond, gelegen te Amsterdam op het — Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de — erfpachter op de daarop te stichten opstallen, bestaande uit een — appartementencomplex genaamd: **Blok 61B**, hetwelk zal gaan bevatten: —
 - een parkeergarage gelegen in de kelder van het gebouw; —
 - toren 1, omvattende een commerciële ruimte, woningen en bergingen; en —
 - toren 2, omvattende woningen, bergingen en een binnenterrein; —
- ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente — Amsterdam, sectie AU, nummer 2434, groot twintig are vier en zeventig centiare, hierna te noemen: het Hoofdappartementsrecht. —
- Het Hoofdappartementsrecht is ontstaan bij akte van hoofdsplitsing (hierna ook te noemen: de Hoofdsplitsing) mede op heden voor mij, notaris, verleden, bij — afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- Openbare Registers in register 4, bij welke akte is opgericht de Vereniging van — Eigenaars genaamd: Hoofdvereniging van Eigenaars gebouw Blok 61B IJburg te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam. —
- Het perceel is door de gemeente Amsterdam aan de vennootschap in voortdurend erfpacht uitgegeven bij akte uitgifte in erfpacht, op een en twintig juli tweeduizend tien voor voornoemde notaris Brummelhuis verleden, bij afschrift ingeschreven — ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee en twintig juli tweeduizend tien, in register 4, deel 58608 nummer 94. —
 - De vennootschap wenst thans het Hoofdappartementsrecht te splitsen in — appartementsrechten in de zin van artikel 5:107 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. —
 - Tot de voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten werd de toestemming verkregen van de grondeigenaresse, zijnde de gemeente Amsterdam, blijkens het besluit van de directeur van het Projectbureau IJburg namens het College van — Burgemeester en Wethouders te Amsterdam de dato een juni tweeduizend tien, — nummer MB2010005873. —
 - Het Hoofdappartementsrecht is in verband met de voorgenomen ondersplitsing 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 opzeven en twintig juli tweeduizend tien — met handhaving van de complex-aanduiding **2497-A**, op welke tekening de — gedeelten van het Hoofdappartementsrecht, die bestemd zijn om als afzonderlijk — geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer. —
 - Het Hoofdappartementsrecht zal omvatten de navolgende — onderappartementsrechten, elk uitmakende een aandeel in voormeld — Hoofdappartementsrecht en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald — gedeelte daarvan, te weten: —

omschrijving onderappartementsrechten

1. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met separate berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B1, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, — nummer 2497 A-3, — uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht. —
2. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met separate berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht,



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

3. Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B2, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, ——— nummer 2497 A-4, ——— uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap;
4. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met separate berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B3, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, ——— nummer 2497 A-5, ——— uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap;
5. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met separate berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B4, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, ——— nummer 2497 A-6, ——— uitmakende een twaalf/tweehonderd twee en vijftigste (12/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap;
6. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met separate berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B5, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, ——— nummer 2497 A-7, ——— uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap;
7. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met separate berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, ——— nummer 2497 A-8, ——— uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap;
8. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met separate berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AU, ——— nummer 2497 A-9, ——— uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap;



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
8. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping met berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) - aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, _____ gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B8, kadastraal bekend als _____ gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-10, _____ uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
 9. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping met berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) - aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, _____ gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B9, kadastraal bekend als _____ gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-11, _____ uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
 10. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping met berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) - aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, _____ gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B10, kadastraal bekend als _____ gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-12, _____ uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
 11. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping met berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) - aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, _____ gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B11, kadastraal bekend als _____ gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-13, _____ uitmakende een twaalf/tweehonderd twee en vijftigste (12/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
 12. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping met berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) - aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, _____ gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B12, kadastraal bekend als _____ gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-14, _____ uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
 13. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping met berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) -



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ———
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B13, kadastraal bekend als ———
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-15, ———
uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld ———
aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; ———
14. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van de woning gelegen op de eerste verdieping met berging gelegen op de begane
grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) -
aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ———
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B14, kadastraal bekend als ———
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-16, ———
uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld ———
aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; ———
15. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van de woning gelegen op de tweede verdieping met berging gelegen op de ———
begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost —
(IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, -
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B15, kadastraal bekend als ———
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-17, ———
uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel
in de hiervoor vermelde gemeenschap; ———
16. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van de woning gelegen op de tweede verdieping met berging gelegen op de ———
begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost —
(IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, -
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B16, kadastraal bekend als ———
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-18, ———
uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel
in de hiervoor vermelde gemeenschap; ———
17. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van de woning gelegen op de tweede verdieping met berging gelegen op de ———
begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost —
(IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, -
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B17, kadastraal bekend als ———
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-19, ———
uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel
in de hiervoor vermelde gemeenschap; ———
18. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van de woning gelegen op de tweede verdieping met berging gelegen op de ———
begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost —
(IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, -
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B18, kadastraal bekend als ———
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-20, ———
uitmakende een twaalf/tweehonderd twee en vijftigste (12/252ste) onverdeeld ———



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
19. het onderappartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping met berging gelegen op de _____ begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B19, kadastraal bekend als _____ gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-21, _____ uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
 20. het onderappartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping met berging gelegen op de _____ begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B20, kadastraal bekend als _____ gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-22, _____ uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
 21. het onderappartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping met berging gelegen op de _____ begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B21, kadastraal bekend als _____ gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-23, _____ uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
 22. het onderappartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) - aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B22, kadastraal bekend als _____ gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-24, _____ uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
 23. het onderappartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) - aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B23, kadastraal bekend als _____ gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-25, _____ uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
 24. het onderappartementsrecht omfattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met berging gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) -



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, _____
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B24, kadastraal bekend als _____
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-26, _____
uitmakende een acht/tweehonderd twee en vijftigste (8/252ste) onverdeeld aandeel
in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
25. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van de woning gelegen op de derde verdieping met berging gelegen op de begane
grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) -
aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, _____
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B25, kadastraal bekend als _____
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-27, _____
uitmakende een twaalf/tweehonderd twee en vijftigste (12/252ste) onverdeeld _____
aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
26. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van de woning gelegen op de derde verdieping met berging gelegen op de begane
grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) -
aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, _____
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B26, kadastraal bekend als _____
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-28, _____
uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld _____
aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
27. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van de woning gelegen op de derde verdieping met berging gelegen op de begane
grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) -
aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, _____
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B27, kadastraal bekend als _____
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-29, _____
uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld _____
aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
28. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik
van de woning gelegen op de derde verdieping met berging gelegen op de begane
grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam op het Haveneiland-Oost (IJburg) -
aan de Hollandiagracht, Blok 61B, plaatselijk nog niet nader aangeduid, _____
gedurende de bouw aangeduid als bouwnummer B28, kadastraal bekend als _____
gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 2497 A-30, _____
uitmakende een negen/tweehonderd twee en vijftigste (9/252ste) onverdeeld _____
aandeel in de hiervoor vermelde gemeenschap; _____
- van al welke onderappartementsrechten de vennootschap thans enig eigenaar is. _____
Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld: _____
- a. de splitsing in **achtentwintig (28)** onderappartementsrechten als hiervoor _____
omschreven bij deze vast te stellen; _____
welke ondersplitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving van een _____
afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de _____
Openbare Registers; _____



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten; _____
- c. te bepalen, dat iedere ondereigenaar en gebruiker van een bij deze akte te creëren onderappartementsrecht gehouden is tot naleving van en onderworpen is aan het bepaalde in het reglement van splitsing, vastgesteld bij de hoofdsplitsing; _____
- d. 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 zestien mei 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 destijds vestiging te Amsterdam op zestien mei tweeduizend zes in deel 19495 nummer 156; en _____
 - de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna cursief worden weergegeven. _____

Reglement van ondersplitsing in appartementsrechten _____

A. Definities en algemene bepalingen _____

Artikel 1 _____

In het reglement wordt verstaan onder: _____

- a. "akte": de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; _____
- b. "akte van hoofdsplitsing": de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; _____
- c. "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; _____
- d. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; _____
- e. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging; _____
- f. "eigenaar": de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt; _____
- g. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn betrokken; _____
- h. "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; _____
- i. "gemeenschap": het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht; _____
- j. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of _____



Brunnmeelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- k. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, voor zover betrokken in de _____
ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde
groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j; _____
- l. "grond": (het recht op) de grond die in de ondersplitsing is betrokken; _____
- m. "hoofdappartementsrecht": het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in _____
(onder)appartementsrechten; _____
- n. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het _____
hoofdappartementsrecht is ontstaan; _____
- o. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van _____
hoofdsplitsing; _____
- p. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 _____
van het reglement; _____
- q. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een _____
exploitatierekening met toelichting; _____
- r. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging
en het gevoerde beleid; _____
- s. "ondersplitsing": de bij de akte plaatsgevonden splitsing in _____
(onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het _____
Burgerlijk Wetboek; _____
- t. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor
zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of _____
worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- u. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48
juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- v. "reglement": het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en
5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de _____
vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars; _____
- w. "reglement van de hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement
van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement; _____
- x. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het _____
Burgerlijk Wetboek; _____
- y. "vereniging": de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 _____
eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- z. "vergadering": de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 _____
tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; _____
- za. "vergadering van de hoofdsplitsing": de vergadering van eigenaars krachtens de _____
hoofdsplitsing; _____
- zb. "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. Tevens wordt onder deze _____
definitie begrepen: Stichting Rabobank Pensioenfondsen.* _____



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

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.
Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.
Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de erfpachtbepalingen in acht te worden genomen.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken onderappartementsrechten 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 tweeëntwintig 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 Geluidshinder.
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, ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten, of aan de belangen van de vereniging of 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 (ook die van de hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel of bezoekers kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CR Amsterdam

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 (ook die van de hoofdsplitsing) 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 (ook die van de hoofdsplitsing), 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 en/of van de vergadering van de hoofdsplitsing 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 of in de akte van hoofdsplitsing bepaalde.

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

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als vermeld bij de omschrijving van het betreffende (onder)appartementsrecht. Bij het berekenen van de aandelen zijn de vloeroppervlakten van de privé gedeelten exclusief buitenruimten als grondslag gebruikt, gedeeld door tien en vervolgens afgerond, een en ander conform de aan deze akte te hechten bijlage.
2. 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,



Brummelhuis Vierveljezer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

met uitzondering van de schulden en kosten betrekking hebbende op de liftinstallatie (vervanging, onderhoud en service), welke voor rekening komen voor de eigenaars van de onderappartementsrechten met de indexnummers 10 tot en met 30, en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die onderappartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

- c. Indien mocht blijken uit de feitelijke situatie of uit het feitelijk gebruik dat bepaalde voorzieningen slechts specifiek dienen voor één of meerdere (onder)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) (onder)appartementsrecht(en), en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die (onder)appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Een dergelijk besluit moet worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid. Een dergelijke kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

3. 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.
4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.
- C. Schulden en kosten 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 van splitsing 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 vereniging waaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur en de beheerder;
 - het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- 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. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing; _____
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke _____ eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die _____ voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van de _____ hoofdsplitsing; _____
- alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het _____ reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars _____ komen. _____
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en _____ andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als _____ zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41. _____

Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn _____ voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening _____ van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere _____ bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met _____ overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. _____
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn _____ opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op _____ meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit _____ meerjarenonderhoudsplan moet afgestemd zijn op het meerjarenonderhoudsplan _____ van de hoofdvereniging en dit dient te worden opgemaakt voor een door de _____ vergadering vast te stellen 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 _____



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- 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.
 5. Voor de periode dat een instelling als bedoeld in artikel 1 sub aa eigenaar is, is deze instelling bevoegd de betaling aan het reservefonds te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het reservefonds. Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgave(n) ten laste van het reservefonds, is de hiervoor bedoelde instelling verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdrage aan het reservefonds voor zover toe te rekenen aan die uitgave, te voldoen. De hiervoor bedoelde instelling is verplicht de (eventuele) nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdrage(n) aan het reservefonds worden vervangen door een borgtocht (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke) te vergoeden. Bij vervreemding van een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 40, is de hiervoor bedoelde instelling verplicht de achterstallige verschuldigde bijdrage(n) aan het reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen, te voldoen.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

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



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Guserstraat 5
1081 CK Amsterdam

gezamenlijke eigenaars.

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

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

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



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

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 — vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag — opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige — ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van — *vijftig euro (EUR 50,00)* of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht — vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. —
Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes — maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft — voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die — jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van — verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van — rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die — eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de — vereniging te vergoeden.
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder — voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur van de vereniging; — tegenbewijs is toegestaan.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de — gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.
2. 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. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de —



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een ————
aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- *blikseminslag-, inductie-,* —
vliegtuig- en ontploffingsschade. Tevens dient de verzekering een uitgebreide —
gevaarendekking te bevatten (ondermeer water- en aanrijdingschade). Ook dienen
te worden meeverzekerd de fundamente en de herbouwplicht, een en ander voor
zover niet reeds verzekerd middels de verzekering van de hoofdvereniging. Het —
bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid —
die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal —
de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen
andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien
het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij ———
dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is
aangegaan. ————
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal —
wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten
van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De vraag of deze
overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg —
met de verzekeraar. ————
 3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de
vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de
in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien
het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. ————
 4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als
bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien —
deze een bedrag gelijk aan *elfduizend driehonderd vijfenveertig euro* ————
(EUR 11.345,00) te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van
het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te
openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging (*waaronder wordt* —
begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de —
vereniging), die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars.
Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw,
onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. ————
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een
eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de
wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van —
de verzekeraar tot uitkering van de 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 ————



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

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 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

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

6. In geval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voor zover 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 schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
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 vereniging voert het beheer over- en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Guserstraat 5
1081 CK Amsterdam

gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden —
geregeld.

3. *Noch de gezamenlijke eigenaars, noch de vereniging 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 aanwezig en vallende onder het —
hoofddappartementsrecht:
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte —
van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en —
dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de —
waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de —
rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, —
alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen —
gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) —
gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten *alsmede —
het dak van de parkeergarage vanaf de waterdichte afwerklaag met al —
hetgeen daarop zal worden aangebracht (binnenterrein);*
 - b. het hek- en traliwerk (voor zover geen privé tuinafscheiding), de —
borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de —
trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen,
de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de —
liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie —
(voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de —
vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de —
wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en —
afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen
een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de —
deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen —
schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan —
balkons of terrassen *of galerijen* grenzende) gevels en/of in de wanden die de
scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) —
gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een
en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke —
gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige —
werken, van:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of -



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen – en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van – derden); _____
- de luchtbehandeling en de ventilatie; _____
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding; _____
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; _____
 - de algemene beveiliging; _____
 - de gemeenschappelijke verlichting; _____
- die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of – gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte; _____
- g. de leidingen voor: _____
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet _____ uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en _____ videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een _____ meterkast van een privé gedeelte; _____
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van _____ drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze _____ zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, _____ voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen; _____
- i. de overige collectieve voorzieningen. _____
- doch enkel voor zover deze gedeelten en zaken niet reeds gemeenschappelijk zijn in de hoofdsplitsing of conform artikel 18 van het reglement van de akte van hoofdsplitsing door de vergadering van de hoofdvereniging als _____ gemeenschappelijk voor de hoofdsplitsing zijn bestemd.*** _____
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden _____ niet gerekend: _____
- a. de leidingen voor: _____
- de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; _____
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en _____ videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; _____
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige – werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte; _____
- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de _____ eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé _____ gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met _____ inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. _____
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé – gedeelte. _____
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe _____ gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. _____

Artikel 18 _____



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond waarop het ———
hoofdappartementsrecht betrekking heeft 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. ———

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

Artikel 20

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

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 en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de —
hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten. ———

2. *In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid gestelde mogen de ———
gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw zoals trappenhuis en lift, welke —
uitsluitend ten dienste staan aan bepaalde appartementsrechten, uitsluitend ———
worden gebruikt door de eigenaars/gebruikers van die appartementsrechten. ———
Voor zover vorenbedoelde zaken en gedeelten tevens dienen als vluchtweg mogen
de overige eigenaars en gebruikers in geval van calamiteiten deze gedeelten wel —
als zodanig gebruiken. ———*

*Indien door de vergadering een sleutelplan wordt opgesteld, is iedere eigenaar —
verplicht zich hier aan te houden. ———*

3. *In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de eigenaars dienen te gedogen dat
de zich (eventueel) in het hoofdappartementsrecht bevindende ruimte(n) en/of —
voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten
het gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de gemeente aan te —
wijzen 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 —*



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Guserstraat 5
1081 CK Amsterdam

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. —*
5. *Het is de eigenaars en gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van —
droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd. —*
6. *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. —*
7. *Er mogen zich geen honden of andere huisdieren onaangeliend in de —
gemeenschappelijke ruimten bevinden. In het huishoudelijk reglement kan nadere
uitwerking worden vastgesteld. —*

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 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. —*



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- In aanvulling op het hiervoor gestelde is het uitdrukkelijk niet toegestaan om — schotelantennes aan de gevels en de daken van het gebouw aan te brengen. —*
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen — veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de — gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden. —

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen — verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie — van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden — gebracht. —
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan — elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, — bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) — scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of — gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) — (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het — gebouw. —

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

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

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

Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd. —

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het — tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen. —
4. *In afwijking van het gestelde in het eerste lid en artikel 22 zijn de eigenaars van — de appartementsrechten met de indexnummers 24 tot en met 30 ieder zonder —*



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

toestemming van de vergadering van de vereniging gerechtigd airconditioning —
en/of andere (technische) voorzieningen, aan te brengen op het —
gemeenschappelijke 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. —

5. Indien door de hiervoor bedoelde 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. —

Artikel 24

Toestemmingen, goedkeuringen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en —
23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de —
hoofdvereniging, indien en voor zover deze ingevolge het reglement van hoofdsplitsing —
of het onderhavige reglement zijn voorgeschreven. —

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

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten —

Artikel 25

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

De bestemming van de privé gedeelten is: woning met berging. —



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Guserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. 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. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 26

1. a. *Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen". De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.*
- b. *Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.*
- c. *De eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.*
- d. *Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.*
- e. *De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.*
- f. *Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.*
- g. *Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.*



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.*
2. *Het is niet toegestaan om open vuur/haardinstallaties aan te leggen.*
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 opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

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

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de *gemeenschappelijke leidingen*. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.

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.

De ter zake door de eigenaars te gebruiken materialen dienen tenminste van een kwaliteit te zijn als overeenkomt met de overigens in het gebouw gebruikte materialen.

Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de vereniging.

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



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Ouserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- appartementenrecht respectievelijk de vereniging vergoed. —————
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de —
privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak —
(zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen.
De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als
hiervoor in het derde lid is bepaald. —————
 5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur
aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit
voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. —————
 6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken
eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin —
van artikel 15 of van artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing. Indien en
voor zover 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, *ook die welke na oplevering worden —
aangebracht.* —————
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 —
behoefte van een ander privé gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van
de eigenaar van het appartementenrecht 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 (ook die van de —
hoofdsplitsing), 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 *zodanig* 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. —————



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin, *terras en/of ander 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, *terras en/of ander 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

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, 27 en 31 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging, *indien en voor zover deze toestemming ingevolge het reglement van hoofdsplitsing danwel onderhavige reglement vereist is.*

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.

4. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

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

Artikel 35



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. *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 (onder)appartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.*
8. *Een toegelaten instelling is bevoegd de haar toekomstende privé gedeelten met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, - op basis van haar eigen toewijzingsbeleid - aan anderen als huurder van een toegelaten*



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Guserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- 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, voor zover 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 van hoofdsplitsing, het reglement van splitsing 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. —*
 12. *Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplitsing indien en voor zover van toepassing. —*

Artikel 36

1. *Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden. —*
Het 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 (onder)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 vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. —*

Artikel 37

1. *Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet —*



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- 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 niet gerechtigd tot ontruiming van een privé gedeelte die 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 als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten —
van de vergadering niet nakomt of overtreedt; —
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of —
gebruikers; —
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring
van de rust in het gebouw; —
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; —
kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij —
ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen —
verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid —
bedoelde maatregel. —
 2. Worden 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 —



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met _____ overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid. _____
 5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht _____ ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden _____ vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter _____ kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging. _____
 6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen - besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. _____
 7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de _____ vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële - verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. _____
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. Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar en gebruiker uit de wet, het _____ reglement van hoofdsplitsing, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend. _____
 9. Indien de toegelaten instelling er niet in slaagt de gebruiker van een aan haar _____ toebehorend privé gedeelte tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het huishoudelijk reglement, het reglement van hoofdsplitsing, dit 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. _____
 10. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. _____
- K. Overdracht van een appartementsrecht _____
- Artikel 40 _____
1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook _____ toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van _____ gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. _____
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de _____ betreffende akte van levering te hechten verklaring af te geven, welke verklaring -



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de —
overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging —
niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring
houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel —
daarin van de eigenaar. —

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



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

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 tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00) per dag voor zolang de overtreding duurt voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 41a

Overal waar in de artikelen 39 tot en met 41 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk het besluit van de hoofdvereniging indien en voor zover van toepassing conform het reglement van de hoofdsplitsing danwel het onderhavige reglement.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Bij dezen wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd **Vereniging van Eigenaars Toren 2 Blok 61B IJburg te Amsterdam**; de statuten maken deel uit van het reglement van splitsing. De vereniging kan tevens handelen onder de naam: VvE Toren 2 Blok 61B IJburg.
2. De vereniging is gevestigd te Amsterdam, thans kantoorhoudende ten kantore van de bestuurder als hierna vermeld.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het ~~hoofd~~dappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheccair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- appartementsrecht/registergoed. _____
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de _____
grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. _____
6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire _____
organen van de hoofdsplitsing. _____

Artikel 43

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

Artikel 44

Het boekjaar is het boekjaar van de hoofdvereniging. _____

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats _____
in de gemeente waar de in de hoofdsplitsing betrokken grond is gelegen, bij _____
voorkeur in de nabijheid van het gebouw. *De eerste vergadering zal niet eerder _____*
dan drie maanden voor de eerste oplevering van een privé gedeelte worden _____
gehouden. Tijd en plaats zullen worden vastgesteld door de vennootschap. _____
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 een aantal _____
eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks _____
schriftelijk verzoekt aan het bestuur. _____
Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot
een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een
zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van _____
eigenaars van de hoofdsplitsing. _____
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt _____
bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie
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



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Guserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- 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. —————
Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de —
agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de —
hoofdsplitsing in. —————
 9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst
te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde —
tekent de presentielijst namens de volmachtgever. —————

Artikel 46

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

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik
en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de —
vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het —
stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. —
2. *Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt —
tweehonderd twee en vijftig (252). —*
*De eigenaars van de appartementsrechten brengen stemmen uit overeenkomstig —
de teller van het bij de omschrijving van hun appartementsrecht behorende —
breukdeel. —*
3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in —
artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de —



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De ——— daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer ——— stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen — van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering — met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de ——— stemmen eensluidend uit te brengen. ———

De eigenaars zijn bevoegd de vergadering van de hoofdvereniging bij te wonen. — Uitsluitend het bestuur is bevoegd om in de vergadering van de hoofdvereniging — 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 geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing. ———
6. *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 respectievelijk artikel 17 voor rekening — komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen ——— worden genomen door de eigenaars van dat/die (onder)appartementsrechten. ———*

Artikel 48 ———

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

Artikel 49 ———

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

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 waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende — regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de — uitgebrachte stemmen. ———

Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
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.

Artikel 51

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

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

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. _____
- Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging _____ vergoed. _____
5. Besluiten door de vergadering tot (*cumulatief*): _____
- het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud - vallende uitgaven; _____
 - het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; _____
 - het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; _____
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde - van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal _____ eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing. _____
- In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde _____ maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit _____ worden genomen. _____
- Zolang de vergadering het bij sub c van dit lid bedoelde bedrag nog niet heeft _____ vastgesteld, bedraagt dit tienduizend euro (EUR 10.000,00). _____*
6. In het in de *op één na laatste* zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later - dan zes weken na de eerste. _____
- In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de _____ komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde _____ meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter _____ vergadering kan worden uitgebracht. _____
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid _____ bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra _____ (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging _____ gereserveerd zijn. _____
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot _____ verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. *De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.* _____
9. Bij *de in lid 8 bedoelde* 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. _____
10. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die -



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden. —————

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 en dient derhalve een nieuw bestuur te —
worden benoemd. —————*

*Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan —
één bestuurder in functie is, kan de vereniging ook worden 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 vereniging, met inachtneming van het
bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de —————
middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De
vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. —————
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en —
berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van —————
vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen
en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te
stellen bedrag te boven gaande. —————
*Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het
nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. —
Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt —
dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval. —————*
6. Voor zover 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. —————



Brummelhuis Vervrijzer
notarissen
de Causerstraat 5
1081 CK Amsterdam

8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: —————
 - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf —
dagen; —————
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; —————
 - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid —
van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders —
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 —
eerste lid is van toepassing; —————
 - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle —
bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte —
termijn heeft plaatsgevonden; —————
 - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders —
schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. —————
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten —
waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de —
rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen —
waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte —
lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend —
of verplichtingen worden kwijtgescholden. —————
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. —————

Artikel 54

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 voor zover hij
geen domicilie wenst te kiezen op het adres van zijn (onder)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 (onder)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. —————
5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al —
hetgeen de hoofdvereniging aangaat. —————
6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de
daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder. —————

Artikel 55

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten tot de —



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

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 *professionele/beroepsmatige administratief*
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. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, —
dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfde te
zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden. —————
4. *De aanwijzing van vorenbedoelde administratief beheerder 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 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 —



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- 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 vereniging. _____
 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
vereniging. _____
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 vereniging. _____
 7. De raad van commissarissen vergadert tenminste *éénmaal* 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 volstrekte 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. _____



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

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

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, *waaronder begrepen het opstellen van een sleutelplan*;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
 - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voor zover deze van belang zijn, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, de akte van de hoofdsplitsing of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. *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



Brummelhuis Viervelizer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 GR Amsterdam

- machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 — van het Burgerlijk Wetboek. —
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook — plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een — vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. —
 3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden — vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden — voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. —
 4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
 5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek — vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen. —
 6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie — maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die — waarop het besluit door de vergadering is genomen. —
 7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht — op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een 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. —
 9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de akte van — hoofdsplitsing. —
- P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging —
- Artikel 61 —
- Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de vereniging kan — uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming van het bepaalde in de — artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. —
- Q. Geschillenbeslechting —
- Artikel 62 —
- Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation. —
- R. Onder-ondersplitsing —
- Artikel 63 —
- Ingeval van ondersplitsing van een (onder)appartementsrecht zijn de regels inzake — hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het reglement van de —



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Guserstraat 5
1081 CK Amsterdam

hoofdsplitsing voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing. _____

S. Slotbepalingen _____

Artikel 64 _____

1. vervallen. _____

2. Voor zover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert _____
laatstgenoemde akte. _____

T. 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 aan derden is overgedragen. Onder de in dit artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:* _____

- de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering; en _____
- het onderhoudscontract voor de liftinstallatie; _____
- 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 (onder)appartementsrecht dient tot twee jaar na de oplevering van het gebouw in de akte van levering van het betreffende (onder)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 (onder)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(n) en tekening, teneinde deze akte(n) 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 dan wel het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van het gebouw aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten. _____

Iedere eigenaar is verplicht bij overdracht van zijn (onder)appartementsrecht aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als _____



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

hiervoor vermeld aan de vennootschap en het bestuur te verlenen, welke ———
verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende
de periode dat het gebouw zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na algemene
oplevering van het gebouw. ———

Bekende lasten en beperkingen

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar: ———

1. de akte van levering en vestiging kwalitatieve verplichting op zeventien mei ———
tweeduizend één verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, notaris te Amsterdam, bij ———
afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare
registers, voormalige vestiging Amsterdam, op zeventien mei tweeduizend één, in
register 4, deel 17395 nummer 49, waarin ondermeer is vermeld, woordelijk ———
luidende: ———

"Artikel 9. Bodemverontreiniging"

1. Het risico van bodemverontreiniging in het verkochte is begrepen in het ———
artikel 4 bedoelde risico. ———
2. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het
verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond
van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de stand van de ———
wetenschap en de streefwaarde (ook wel genoemd referentiewaarde of A-
waarde) van de bij de Wet bodembescherming gestelde kwaliteitseisen. ———
3. De gemeente heeft een aantal onderzoeken laten verrichten omtrent de ———
aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het verkochte. Hierbij is ———
gebleken, dat er in het verkochte verontreinigingen aanwezig zijn. ———
4. Het is de Gemeente bekend dat de bedoelde verontreiniging de Staat geen —
aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen. ———
5. De Gemeente kan de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of ———
onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van —
maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel
tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze
verplichting van de Gemeente geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van
artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen
die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder —
bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van
het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
6. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de —
partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende ———
verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is eveneens voor rekening van —
de Gemeente. ———
7. Een afschrift van deze akte zal door de Staat worden gezonden aan ———
Gedeputeerde Staten van de provincie, aan de Milieudienst Amsterdam, aan —
de genoemde hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat en aan het —
ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, ———
Directoraat-Generaal Milieubeheer, directie Bodem, Hoofdafdeling Bodem, —
Postbus 30945, 2500 GX 's-Gravenhage. ———



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

Artikel 10. Vervreemdingsverbod wateroppervlakte

1. De Gemeente is niet bevoegd het verkochte, voor zover dit niet voor landaanwinning mag worden gebruikt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat geheel of gedeeltelijk onder welke titel of benaming dan ook te vervreemden dan wel eniglei verplichting aan te gaan welke de strekking heeft om het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding van het verkochte wordt in dit artikel verstaan: juridische levering, verschaffen van de economische eigendom, verkoop, ruiling, huurkoop, schenking, inbrengen in een rechtspersoon, een maatschap of enig ander samenwerkingsverband en overdracht van appartementsrechten.
 2. De Gemeente verbindt zich de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel bij elk vervreemding in eigendom van het verkochte of gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elk verdere akte van vervreemding in eigendom woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de Gemeente en iedere opvolgende verkrijger in eigendom die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd miljoen gulden (f 100.000.000,00) ten behoeve van de Staat.
 3. De in lid 1 bedoelde toestemming moet worden aangevraagd bij de hoofdingenieurdirecteur van de Rijkswaterstaat in de directie IJsselmeergebied te Lelystad. ";
- de Directeur van de Milieudienst Amsterdam heeft op zestien april tweeduizend drie een verklaring afgegeven dat de eilanden Haveneiland, Steigereiland en Rieteiland geschikt zijn voor de bestemming wonen en werken;
2. voormelde akte uitgifte in erfpacht, waarin ondermeer is vermeld, woordelijk luidende:
- "C. Algemene en Bijzondere Bepalingen**
- Deze uitgifte in erfpacht geschiedt:
- a. onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, destijds vestiging te Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in register 4 deel 17109 nummer 37, hierna ook te vermelden als: de Algemene Bepalingen, met welke Algemene Bepalingen partijen verklaarden bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden; en
 - b. onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waar met "het terrein" wordt bedoeld het hierbij in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein en met "Burgemeester en Wethouders" Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam:
 1. het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt,



Brummelhuis Vierveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- met dien verstande dat het terrein bij aanvang van de erfpacht in ———
milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt
is voor de onder bijzondere bepalingen 2a en 3a genoemde ———
bestemmingen; ———
- 2a. het terrein en de opstallen zijn bestemd tot veertig (40) goedkope ———
meergezinskoopwoningen cum annexis en twintig (20) middensegment —
meergezinskoopwoningen cum annexis van in totaal zes duizend zes en —
dertig vierkante meter gebruiks vloeroppervlakte (6.036 m² gbo), een —
horecaruimte van tweehonderd vierkante meter brutovloeroppervlakte —
(200 m² bvo) en vierenvijftig (54) inpandige parkeerplaatsen; ———
- 2b. de erfpachter is verplicht het terrein overeenkomstig de onder 2a. ———
genoemde bestemming(en) te gebruiken; ———
3. de onbebouwde terreingedeelten zijn bestemd tot binnenterrein en dienen
overeenkomstig deze bestemming te worden ingericht en gebruikt; ———
4. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met: ———
- de verplichting het terrein te bebouwen conform het door de ———
gemeente goedgekeurde bouwplan, ———
 - de verplichting om het terrein en de opstallen overeenkomstig de —
bestemming(en) te gebruiken en ———
 - het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, ———
zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen —
2000 en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van —
de bestemming, het gebruik of de bebouwing; ———
- 5a. de erfpachter is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen
binnen zes maanden na ingangsdatum van de erfpacht en dient ———
vervolgens voortvarend met de bouw voort te gaan; ———
- 5b. tenminste dertien weken voordat de te stichten bebouwing gereed zal zijn,
dient de erfpachter er voor te zorgen, dat de onbebouwde gedeelten van —
het erfpachtterrein en het overige werkterrein van bouw materiaal en —
afval zijn ontdaan om de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid
te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de —
bestrating aan te leggen; ———
- 5c. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde ———
terreindelen dienen te zijn voltooid binnen vierentwintig maanden na de
datum van ingang van de erfpacht; ———
- 5d. van het gestelde onder 5a, 5b en 5c mag slechts worden afgeweken na —
voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en ———
Wethouders; ———
6. de erfpachter is gerechtigd tot het overbouwen van de aangrenzende, tot
het openbaar areaal bestemde gronden, voor zover dit volgt uit de ———
uitvoering van het bouwplan, waarop door de gemeente een ———
bouwvergunning is afgegeven; ———
- 7a. de erfpachter is bevoegd de erfpacht en het terrein en de daarop te ———
bouwen opstallen te splitsen conform de volgende splitsingsstructuur: —



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Guserstraat 5
1081 CK Amsterdam

- splitsing in A-1 en A-2; _____
- splitsing van A-1 in A-31 en A-32 (horecaruimte) en vervolgens _____
ondersplitsing van A-31 in zesentachtig (86) appartementsrechten, -
elk omvattende een woning met berging, dan wel een parkeerplaats;
- splitsing van A-2 in achtentwintig (28) onderappartementsrechten elk
omvattende een woning met berging; _____

7b. de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene _____
Bepalingen 2000 wordt voor deze splitsing geacht te zijn verleend; _____

7c. indien de erfpachter gebruik maakt van de bevoegdheid tot splitsing als
bedoeld in artikel 7a, dient de erfpachter dit te melden aan Burgemeester
en Wethouders (de erfpachter dient hiervoor contact op te nemen met _____
Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam). _____
Burgemeester en Wethouders stellen vervolgens de verdeling van de _____
canon vast; _____

8. het is de erfpachter nadrukkelijk bekend dat het in voortdurende erfpacht
uitgegeven en aanvaarde terrein, voor zover dit aan het water grenst, _____
deel uitmaakt van de door het hele gebied lopende primaire waterkering;
op deze waterkering zijn de voorschriften, de keur, van het _____
hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) van toepassing; voor
elke aanleg of aanpassing van voorzieningen in, op of nabij de _____
onderhavige waterkering dient bij genoemd hoogheemraadschap een _____
keurontheffing aangevraagd te worden. _____

D. Bouwblok

De Gemeente verklaarde voorts dat in voormeld besluit is vastgesteld, dat: _____

- a. het bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terrein _____
een bouwblok vormt, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de _____
gemeenschappelijke kadastrale grenzen van het terrein; _____
- b. als datum, met ingang waarvan voor het eerst een in dat bouwblok gelegen _____
gemeenteterrein in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de _____
datum van ingang waarop het erfpachtrecht van het bij deze akte uitgegeven
en aanvaarde terrein is ingegaan, zijnde zestien juni tweeduizend tien; _____
- c. het eerste erfpachttijdvak voor het hiervoor omschreven bouwblok derhalve _____
zal eindigen vijftien juni tweeduizend zestig; _____
- d. de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op _____
de zestiende juni en de zestiende december van elk jaar. _____

E. Aanvulling/afwijking Algemene Bepalingen

1. in aanvulling op artikel 14 lid 1 van de Algemene Bepalingen geldt, dat de _____
erfpachter zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders tevens niet
bevoegd is het recht op levering van zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over
te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het
gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft _____
voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 van de Algemene _____
Bepalingen; _____
2. in afwijking van artikel 14 van de Algemene Bepalingen is de eerste _____



Brummelhuis Verveijzer
notarissen
de Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

erfpachter in zijn hoedanigheid van ontwikkelaar wel bevoegd om zijn —
erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan de eerste koper/bewoner, —
alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge artikel 13 lid 1 —
van de Algemene Bepalingen uit hoofde van een tussen hen (ontwikkelaar en
koper) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst." —

Financiële gegevens/gebruiksoppervlakten

Voor wat betreft de financiële erfpachtgegevens en de gebruiksoppervlakten welke op de bij deze akte ontstane appartementsrechten (na ondersplitsing) van toepassing zijn, wordt te dezen verwezen naar een aan deze akte te hechten bij voormeld besluit — behorend financieel overzicht, welke hiermee een integraal geheel vormt en welk — overzicht mede wordt ingeschreven in de openbare registers. —

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 comparant is aan mij, notaris bekend. —

Identificatie van personen vond plaats conform de wet. —

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend om — zestien uur. —

(Volgt ondertekening)



VOOR AFSCHRIFT:

Ondergetekende, mr. Kenneth Van Loon, als waarnemer van 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.