dossier: 85305.1/lvb
Zeeburger Zilt te Amsterdam The Dock blok 3.5
bouwnummers 401 tot en met 434

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, zestien maart tweeduizend zestien, verscheen voor mij, 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 publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, mede kantoorhoudende ten kantore van Grond en Ontwikkeling Gemeente Amsterdam, afdeling Erfpacht en Uitgifte, kantoorhoudende aan het Weesperplein 8 te 1018 XA Amsterdam, correspondentieadres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam,
hierna te noemen: de gemeente.
Blijkende van de volmacht uit een onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

CONSIDERANS

De comparant verklaarde:
dat de gemeente eigenaar is van:

- een perceel bouwterrein gelegen te Amsterdam gelegen aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat in het bouwplan Zeeburger Zilt The Dock blok 3.5, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 9902, (ongeveer) groot zes are, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend,

hierna te noemen: het terrein;

meettarief:

voormeld perceel is gevormd met voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte derhalve is aan meettarief verschuldigd een bedrag van zes honderd euro (€ 600,00);
dat blijkens de kadastrale administratie de navolgende publiekrechtelijke beperkingen geldt:

- een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, blijkens een inschrijving op twee december tweeduizend dertien in hypotheken 4 deel 63605 nummer 7;
- een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, blijkens een inschrijving op tweeëntwintig september tweeduizend veertien in hypotheken 4 deel 64774 nummer 57;

dat voormeld perceel door de gemeente in eigendom is verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers (voormalig kantoor Amsterdam) in register 4 op zesentwintig mei negentienhonderd zesenzeventig in deel 5206 nummer 63 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op drieëntwintig februari negentienhonderd zesenzeventig voor H.J. Nipperus, destijds notaris te Amsterdam verleden; mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op twintig november tweeduizend zes in deel 51071 nummer 105 van het afschrift van een akte afstand van rechten van erfpacht op twintig november tweeduizend zes voor mr. K.E.J. Dijk, notaris te Amsterdam, verleden;
dat het terrein bestemd is om te worden bebouwd met een appartementencomplex genaamd: **Zeeburger Zilt The Dock** hetwelk zal gaan bevatten vierendertig (34)

woningen en verder toebehoren, hierna te noemen: **het gebouw;**
het perceel terrein met het te stichten gebouw, hierna ook te noemen: **het registergoed**;
dat de gemeente en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AM B.V.**, gevestigd te Utrecht, kantoor houdende te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80 (correspondentieadres: Postbus 4052, 3502 HB Utrecht), welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 30160235, hierna te noemen de vennootschap, een overeenkomst tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw zijn aangegaan;
dat door de gemeente is besloten tot splitsing in appartementsrechten en uitgifte in erfpacht bij besluit de dato elf februari tweeduizend zestien met nummer MB2016-1078;
dat de gemeente thans het gebouw wenst te splitsen in appartementsrechten in de zin van artikel 5:107 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wenst over te gaan tot van toepassing verklaring van een modelreglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek onder gelijktijdige vaststelling van verdere bepalingen, welke als aanvulling casu quo wijziging van bedoeld modelreglement van toepassing zullen zijn;
dat het gebouw in verband met de voorgenomen splitsing is uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek en welke tekening bestaande uit drie bladen, aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tweeëntwintig februari tweeduizend zestien, onder vaststelling van de complexaanduiding **10031A**; op welke tekening de gedeelten van het gebouw, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer onder depotnummer 20160219000140;
dat het registergoed zal omvatten de navolgende appartementsrechten, elk uitmakende een aandeel in het registergoed en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw, te weten:

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 431, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-1, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw genaamd Zeeburger Zilt The Dock, omvattende vierendertig (34) woningen met verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 9902, (ongeveer) groot zes are, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend;
   aan welk perceel conform de kadastrale administratie de navolgende publiekrechtelijke beperkingen geldt:
   - een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, blijkens een inschrijving op twee december tweeduizend dertien in hypotheken 4 deel 63605 nummer 7;
   - een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, blijkens een inschrijving op tweeëntwintig september tweeduizend veertien in hypotheken 4 deel 64774 nummer 57;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning

gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 432, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-2, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 434, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-3, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 433, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-4, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 425, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-5, uitmakende het zes/tweehonderd dertiende (6/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 426, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-6, uitmakende het zeven/tweehonderd dertiende (7/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 427, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-7, uitmakende het vier/tweehonderd dertiende (4/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 430, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-8, uitmakende het vier/tweehonderd dertiende (4/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet

nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 429, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-9, uitmakende het zeven/tweehonderd dertiende (7/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 428, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-10, uitmakende het zes/tweehonderd dertiende (6/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 419, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-11, uitmakende het zes/tweehonderd dertiende (6/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 420, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-12, uitmakende het zeven/tweehonderd dertiende (7/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 421, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-13, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 424, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-14, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 423, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-15, uitmakende het zeven/tweehonderd dertiende (7/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 422, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-16, uitmakende het

zes/tweehonderd dertiende (6/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 413, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-17, uitmakende het zes/tweehonderd dertiende (6/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 414, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-18, uitmakende het zeven/tweehonderd dertiende (7/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
19. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 415, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-19, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
20. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 418, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-20, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
21. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 417, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-21, uitmakende het zeven/tweehonderd dertiende (7/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
22. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 416, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-22, uitmakende het zes/tweehonderd dertiende (6/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
23. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 407, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-23, uitmakende het zes/tweehonderd dertiende (6/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

24. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 408, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-24, uitmakende het zeven/tweehonderd dertiende (7/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
25. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 409, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-25, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
26. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 412, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-26, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
27. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 411, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-27, uitmakende het zeven/tweehonderd dertiende (7/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
28. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 410, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-28, uitmakende het zes/tweehonderd dertiende (6/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
29. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 403, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-29, uitmakende het elf/tweehonderd dertiende (11/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
30. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 406, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-30, uitmakende het vijf/tweehonderd dertiende (5/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
31. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en

nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 405, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-31, uitmakende het zeven/tweehonderd dertiende (7/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

32. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 404, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-32, uitmakende het zes/tweehonderd dertiende (6/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
33. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde en zevende verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 401, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-33, uitmakende het elf/tweehonderd dertiende (11/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
34. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de A. van den Bosstraat en de Rie Mastenbroekstraat, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 402, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie K nummer 10031 A-34, uitmakende het elf/tweehonderd dertiende (11/213de) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

van al welke appartementsrechten de gemeente eigenaar is.

Vervolgens verklaarde de comparant:

a. de splitsing in **vierendertig (34)** appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen, welke splitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten;
c. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annex), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Amsterdam, op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166 en de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna cursief worden weergegeven.

REGLEMENT VAN SPLITSING

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het

Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;
i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht;
q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker

dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de eventueel van toepassing te verklaren erfpachtbepalingen in acht te worden genomen.

2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. *Het is niet toegestaan in het gebouw beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van erotiek uit te oefenen, te handelen in, gebruiken van en/of het vervaardigen van drugs respectievelijk het beoefenen van gok- en/of kansspelen, dan wel gelegenheid te bieden tot één van de in deze bepaling genoemde niet toegestane activiteiten.*
   Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder *en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder* kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
   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.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3
Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 4
Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5
In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6
Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing - of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw - voordoen door de

eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

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

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

Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd *voor het breukdeel als vermeld bij de omschrijving van het betreffende appartementsrecht. Bij het berekenen van de aandelen zijn de oppervlakten van de privé gedeelten exclusief buitenruimten als grondslag gebruikt, gedeeld door tien en vervolgens afgerond, zulks conform het aan deze akte gehecht overzicht.*
2. *a. 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.*
   b. De schulden en kosten van onderhoud, verbruik en vervanging betrekking hebbende op de lift(installatie) komen voor rekening van alle eigenaars conform de breukdelen zoals omschreven bij de appartementsrechten en waarbij de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 4 ieder voor ongeveer vijfentwintig procent van hun aandeel hieraan dienen te dragen, zodat deze eigenaars ieder een één/éénhonderd zevenennegentigste (1/197ste) aandeel en de overige eigenaars een zodanig aandeel dat overeenkomt met de teller van het betreffende appartementsrecht en waarbij de noemer zal zijn: éénhonderd zevenennegentig (197).
   c. Indien mocht blijken uit de feitelijke situatie of uit het feitelijk gebruik dat bepaalde voorzieningen slechts specifiek dienen voor één of meerdere appartementsrechten, dan is de vergadering op voordracht van een voorstel van het bestuur gerechtigd de schulden en kosten van deze voorzieningen toe te delen aan de eigenaars van dat (die) appartementsrecht(en), en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Een dergelijk besluit moet worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
   Een dergelijke kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.
   d. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.
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. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en

verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

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

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan *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*;
   b. 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;
   c. de schulden en kosten van de vereniging *waaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur en de beheerder*;
   d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
   e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
   f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
   g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
   h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft**,** waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de 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*. 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 dient te worden opgemaakt voor *een periode van ten minste tien jaren en moet jaarlijks worden bijgewerkt aan de actualiteit.*
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na *bekomen* machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. *Ter zake van* 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.
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 maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. De eerste betaling van de maandelijkse voorschotbijdrage door een eigenaar zal plaatsvinden bij de oplevering van de algemene ruimten van het gebouw en berekend worden over de gehele maand waarin de oplevering plaatsvindt.*
   De maandelijkse 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 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 doorschuifsysteem).*
   Het bestuur dient er op toe te zien dat voormelde factuur voldoet aan de wettelijke eisen als vermeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
   Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 12

1. *Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op.* Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt, *na vaststelling door de vergadering,* ondertekend door *of namens* de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil *worden overgebracht naar een reservefonds*, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de 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, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voorde nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. 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.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
   De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de 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 *twaalf duizend euro (EUR 12.000,00)* 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 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 *twaalf duizend euro (EUR 12.000,00)* 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 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, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de 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 gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld. *Ten aanzien van het gebruik van de gemeenschappelijke fietsenopstelplaatsen zullen nadere regels worden gesteld in het huishoudelijk reglement.*
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 *thans of te eniger tijd* aanwezig:
   a. de grond, *de hagen,* 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 luifels*, 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;
   b. het hek- en traliewerk (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-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de *eventuele* 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 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 zonnepanelen;*
      - de hydrofoor/-foren;
      - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of

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 *warmte*, 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.

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
   a. de leidingen voor:
      - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
      - het transport van *warmte*, 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

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

Artikel 19

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

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

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

2. *In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan de vergadering krachtens een besluit als bedoeld in artikel 52 lid 5 en 6 bepalen dat aan de eigenaar(s) van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaalde gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar deels of geheel niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijk gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.*
   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 en gebruiker verplicht zich hier aan te houden.
3. *De eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2 respectievelijk 3 en 4 zijn verplicht de gemeenschappelijke haag, welke grenst aan hun privé buitenruimte, in stand te houden. Het is toegestaan de privé buitenruimten gelegen bij de woningtoegangsdeuren van genoemde indexnummers, gezamenlijk af te scheiden, zodanig dat beide eigenaars te allen tijde hun privé gedeelte kunnen bereiken. Alle daaraan verbonden kosten zijn voor rekening en risico voor beide betreffende eigenaars. De hagen zijn gemeenschappelijk en worden onderhouden door de Vereniging van Eigenaars.*
4. *In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de eigenaars dienen te gedogen dat de zich (eventueel) in het gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten het gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de gemeente aan te wijzen nutsbedrij(f)(ven), zonder dat de gemeente of het betreffende nutsbedrijf aan de eigenaars hiervoor een vergoeding verschuldigd is. De eigenaars zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens de gemeente of het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.*
   Alle verplichtingen en rechten die zullen voortvloeien uit de tussen de vennootschap en het nutsbedrijf te sluiten overeenkomsten met betrekking tot de energie-, warmte- en waterleveranties zullen ook komen te gelden voor de eigenaars/gebruikers.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen,

door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
Indien zich in een privé gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de eigenaar van dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige eigenaars en gebruikers van het gebouw.
Indien door de vergadering een sleutelplan wordt opgesteld, is elke eigenaar verplicht zich hier aan te houden.

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 onaangelijnd 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.
   Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om schotelantennes aan de gevel van of op het dak 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 van woningen 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 33 en 34 ieder zonder 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, doch uitsluitend buiten de vastgestelde zone "installatie opstelplaatsen en looppaden", zoals aangegeven op de splitsingstekening, mits een en ander mogelijk is in verband met de op het dak aanwezige zonnepanelen. De plaatsing kan slechts geschieden indien de aan te leggen airconditioning niet verstorend werkt ten opzichte van de overige voorzieningen/installaties, zoals de zonnepanelen. Indien mocht blijken dat de door de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 33 en 34 aangebrachte airconditioning verstorend werkt, zoals hiervoor vermeld, zijn deze eigenaars verplicht de airconditioning voor eigen rekening en risico te verwijderen. 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. *De toestemming van de vergadering als bedoeld in het eerste lid en artikel 22 alsmede de toestemming/goedkeuring van het bestuur als bedoeld in het tweede en vierde lid van het onderhavige artikel, is, voor zover de aan te brengen wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw en/of samenvoeging, conform door de gemeente goedgekeurde bouwtekeningen, voortvloeien uit de uitwerking van de aannemingsovereenkomst gesloten tussen de vennootschap (respectievelijk de door de vennootschap aan te wijzen bouwer) en een eigenaar van een appartementsrecht, niet vereist.*
   Indien door deze wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw respectievelijk samenvoeging naar redelijkheid en billijkheid bepaalde kosten slechts voor rekening van vorenbedoelde eigenaar moeten komen, kan zulks bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
   Vorenbedoelde toestemming zal na de algehele oplevering van het gebouw voor elke eigenaar wel zijn vereist.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming*/goedkeuring* of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen/*goedkeuringen* en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen*/goedkeuringen* 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 als woning.*
   Een gebruik dat afwijkt hiervan is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
   Bij het gebruik van alle privé gedeelten dienen de eventueel van toepassing te verklaren erfpachtbepalingen en/of andere gemeentelijke voorschriften, waaronder het bestemmingsplan, in acht te worden genomen.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
4. *De eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2 respectievelijk 3 en 4 zijn verplicht de gemeenschappelijke haag, welke grenst aan hun privé buitenruimte, in stand te houden. Het is toegestaan de privé buitenruimten gelegen bij de woningtoegangsdeuren van genoemde indexnummers, gezamenlijk af te scheiden, zodanig dat beide eigenaars te allen tijde hun privé gedeelte kunnen bereiken. Alle daaraan verbonden kosten zijn voor rekening en risico voor beide betreffende eigenaars. De hagen zijn gemeenschappelijk en worden onderhouden door de Vereniging van Eigenaars.*

Artikel 26

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

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte 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 afwerklagen 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 leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. 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.
   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 appartementsrecht 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 voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. 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.
2. Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke bij de oplevering in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.

Artikel 30

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

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, terras *en/of andere buitenruimte*, is verplicht deze voor zijn rekening als *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.
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 *en/of andere buitenruimte* te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

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

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

Artikel 34

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

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

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. *De eigenaar van het betreffende appartementsrecht* zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

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.
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 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.

Artikel 38

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

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
   c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
   d. zijn financiële verplichtingen jegens de 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 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.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
10. *Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar en gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.*

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
   Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de 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.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen 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 - 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. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

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 Gebouw The Dock te Amsterdam****;*
   de statuten maken deel uit van het reglement van splitsing.
   De vereniging kan tevens handelen onder de naam: VvE Gebouw The Dock te Amsterdam.
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 gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat 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.

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 gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
   Onder afzonderlijke bankrekening wordt tevens 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 kalenderjaar*, met dien verstande dat het eerste boekjaar heden aanvangt en zal eindigen op éénendertig december van het jaar volgend op het jaar van oplevering van het gebouw.* Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door *de beheerder* vast te stellen plaats in de gemeente waar de 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 (10%) van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen *zes* weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. *De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Tot en met de eerste vergadering wordt als voorzitter benoemd de bestuurder.*
   Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. *Het bestuur zal zelf een afweging maken of over de ingebrachte agendapunten de overige eigenaars vooraf in kennis moeten worden gesteld.*
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 *zes* 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 dertien (213).***
   De eigenaars brengen stem uit voor elk te hunnen naam staand appartementsrecht overeenkomstig de tellers van de breukdelen welke zijn vermeld bij de omschrijving van de betreffende appartementsrechten.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
   De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
   De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.
   De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
   De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
   De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.
   De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van

eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

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

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest 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.
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 volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
   Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft 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 volstrekte 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 55 tweede lid.
   Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk, alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
   Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot *(cumulatief)*:
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
   b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
   c. 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 vijfduizend euro (EUR 5.000,00).
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.

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 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, en in het handelsregister.*
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 hiervoor bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00).
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.

Zolang de vergadering het hiervoor bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00).

7. Het bestuur vergadert tenminste *éénmaal* per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. het bestuur 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 voorzover hij geen domicilie wenst te kiezen op het adres van zijn appartementsrecht. Indien het bestuur en/of de beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende appartementsrecht.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

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

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten 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 beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
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 eerste boekjaar van de vereniging.
Als administratief beheerder wordt benoemd: Verwey VvE Management, Bahialaan 200, 3065 WC Rotterdam.
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.

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.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de 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 *één* maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.

De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
   c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met 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.
   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 eventueel 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 moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. 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 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 erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de 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. Overgangsbepalingen

1. *De vergadering 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 de gemeenschappelijke zaken en gedeelten, 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 appartementsrechten aan derden is overgedragen.
   Onder de in dit artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:
   - *de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;*
   - *het onderhoudscontract voor alle benodigde installaties;*
   - *de overeenkomst met vorenbedoelde beheerder(s).*

   Eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
2. *Elke eigenaar van een appartementsrecht dient tot twee jaar na de oplevering van het gebouw in de akte van levering van het betreffende appartementsrecht onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de vennootschap, voornoemd en het bestuur tot:*
   a. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw , als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en*
   b. *het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.*

   Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de voornoemde vennootschap casu quo het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.
   Indien door voornoemde vennootschap danwel 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 appartementsrecht aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan voornoemde 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.

Splitsingsvergunning

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 22 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 elf uur en twintig minuten.
(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

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

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet niet is vereist.

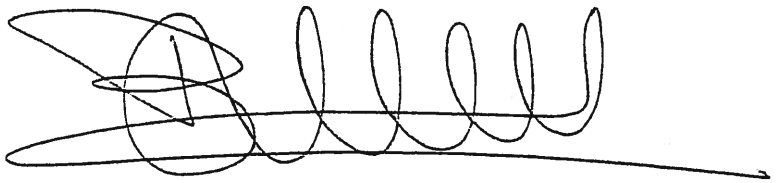
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de bijlage die in bewaring is genomen met depotnummer 20160219000140, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Zeeburger Zilt				
85305				
indexnr	bouwnr.	gbo	/10	aandelen
1	431	50	5,0	5
2	432	45	4,5	5
3	434	45	4,5	5
4	433	50	5,0	5
5	425	60	6,0	6
6	426	66	6,6	7
7	427	38	3,8	4
8	430	38	3,8	4
9	429	66	6,6	7
10	428	60	6,0	6
11	419	60	6,0	6
12	420	66	6,6	7
13	421	50	5,0	5
14	424	50	5,0	5
15	423	66	6,6	7
16	422	60	6,0	6
17	413	60	6,0	6
18	414	66	6,6	7
19	415	50	5,0	5
20	418	50	5,0	5
21	417	66	6,6	7
22	416	60	6,0	6
23	407	60	6,0	6
24	408	66	6,6	7
25	409	50	5,0	5
26	412	50	5,0	5
27	411	66	6,6	7
28	410	60	6,0	6
29	403	109	10,9	11
30	406	50	5,0	5
31	405	66	6,6	7
32	404	60	6,0	6
33	401	109	10,9	11
34	402	109	10,9	11
totaal				**213**

VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

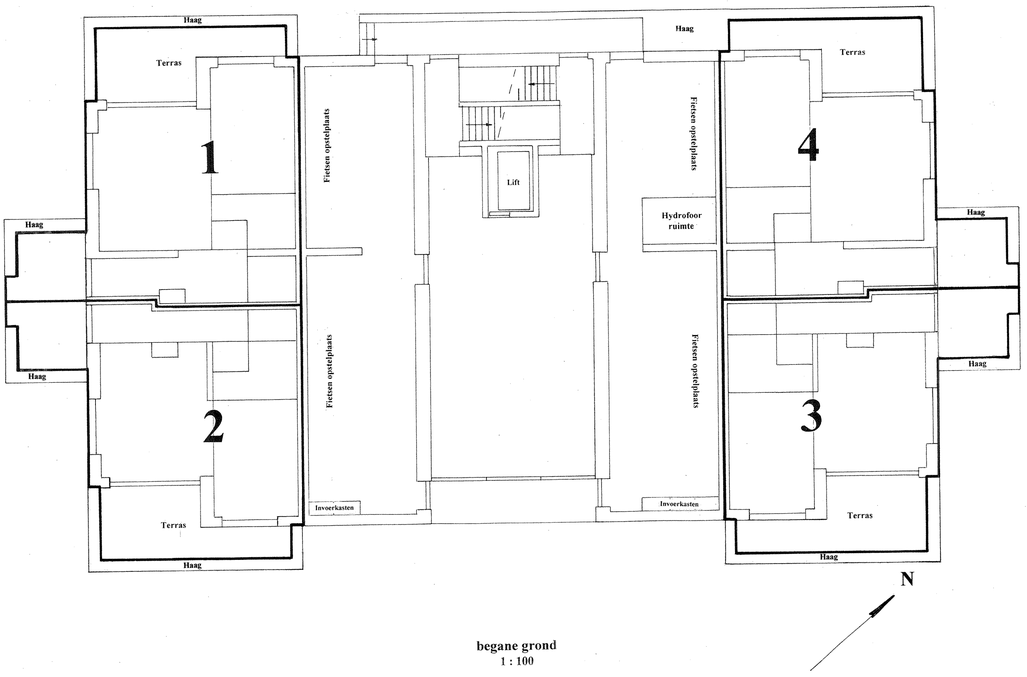
De ondergetekende:
mr. Martine Gerardine Brummelhuis,
notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift en bijlage(n)
inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van
de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



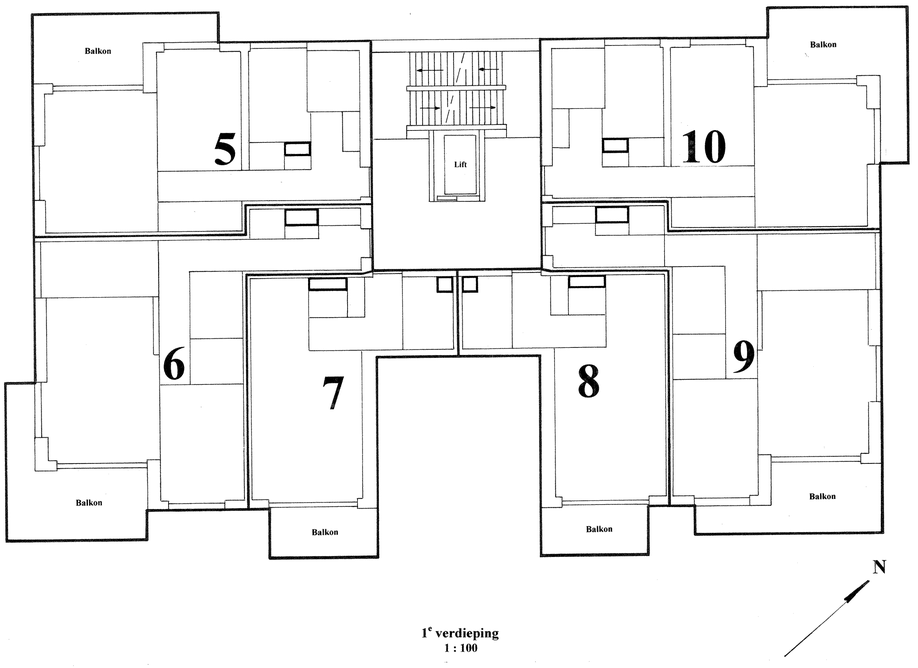
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel:

Gemeente : Amsterdam
Sectie : K
Nummer : 9902

D.d. **de Notaris:**



begane grond
1 : 100



1e verdieping
1 : 100



2e verdieping
1 : 100

Blad 1 van 3 bladen

D.d. 1 Oktober 2015

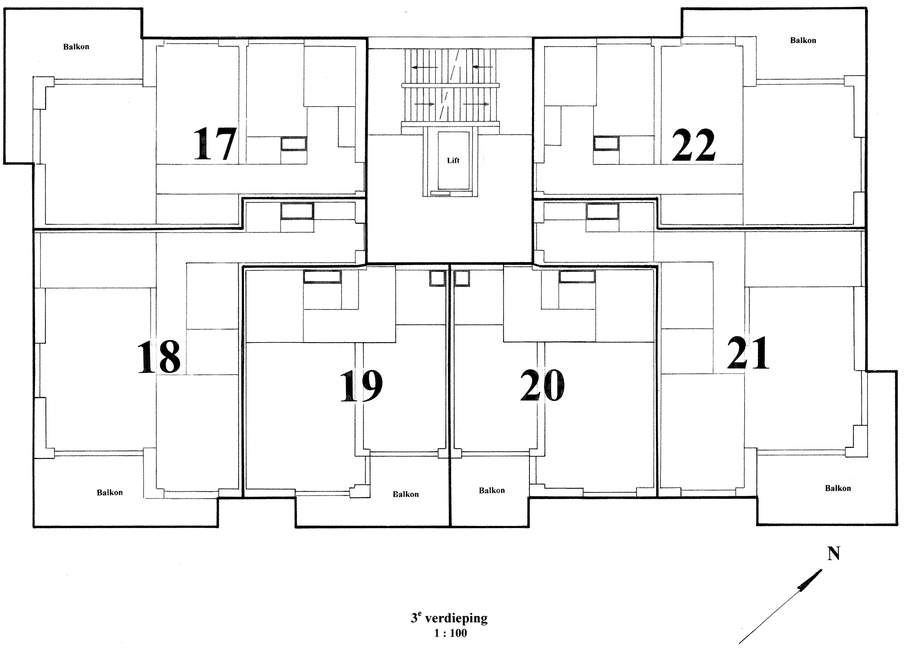
© SPLITS VASTGOED NEDERLAND
072-5150902

0 m 5 m 10 m
Schaal 1:100

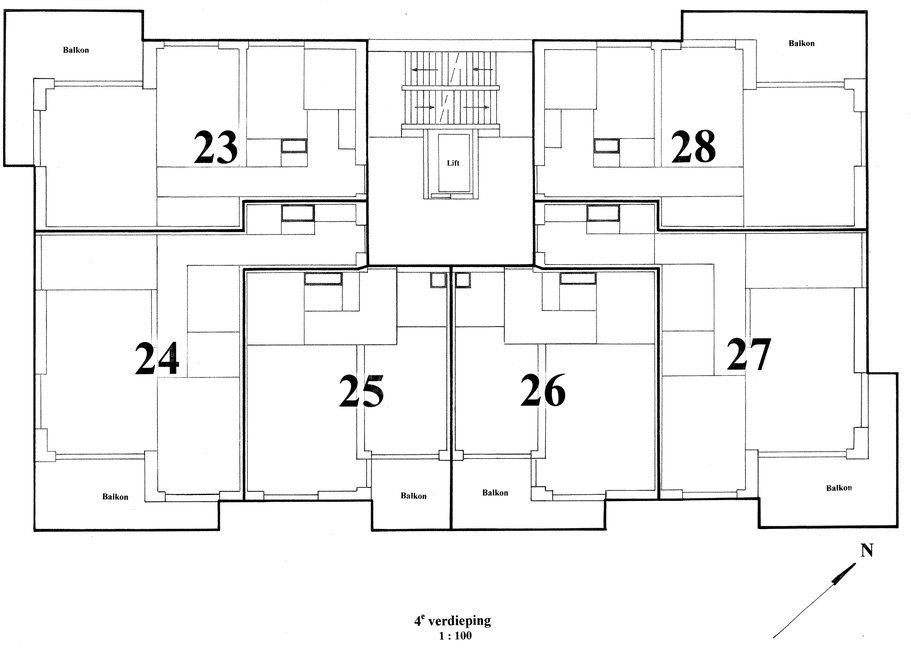
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het kadastrale perceel:

Gemeente : Amsterdam
Sectie : K
Nummer : 9902

D,d. de Notaris:



3e verdieping
1 : 100



4e verdieping
1 : 100



5e verdieping
1 : 100

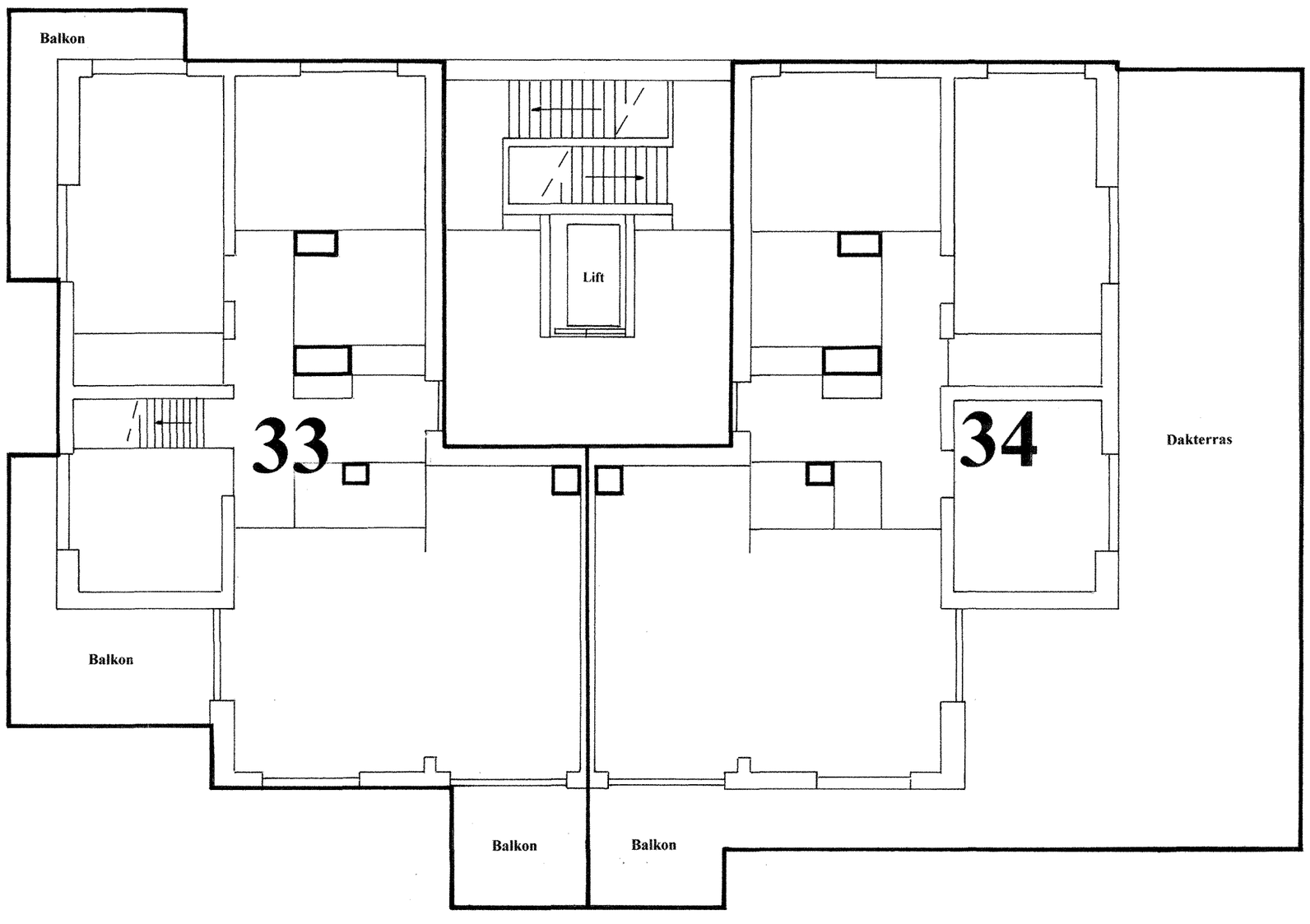
Blad 2 van 3 bladen
D.d. 1 Oktober 2015
© SPLITS VASTGOED NEDERLAND 072-5150902

0 m 5 m 10 m
Schaal 1:100

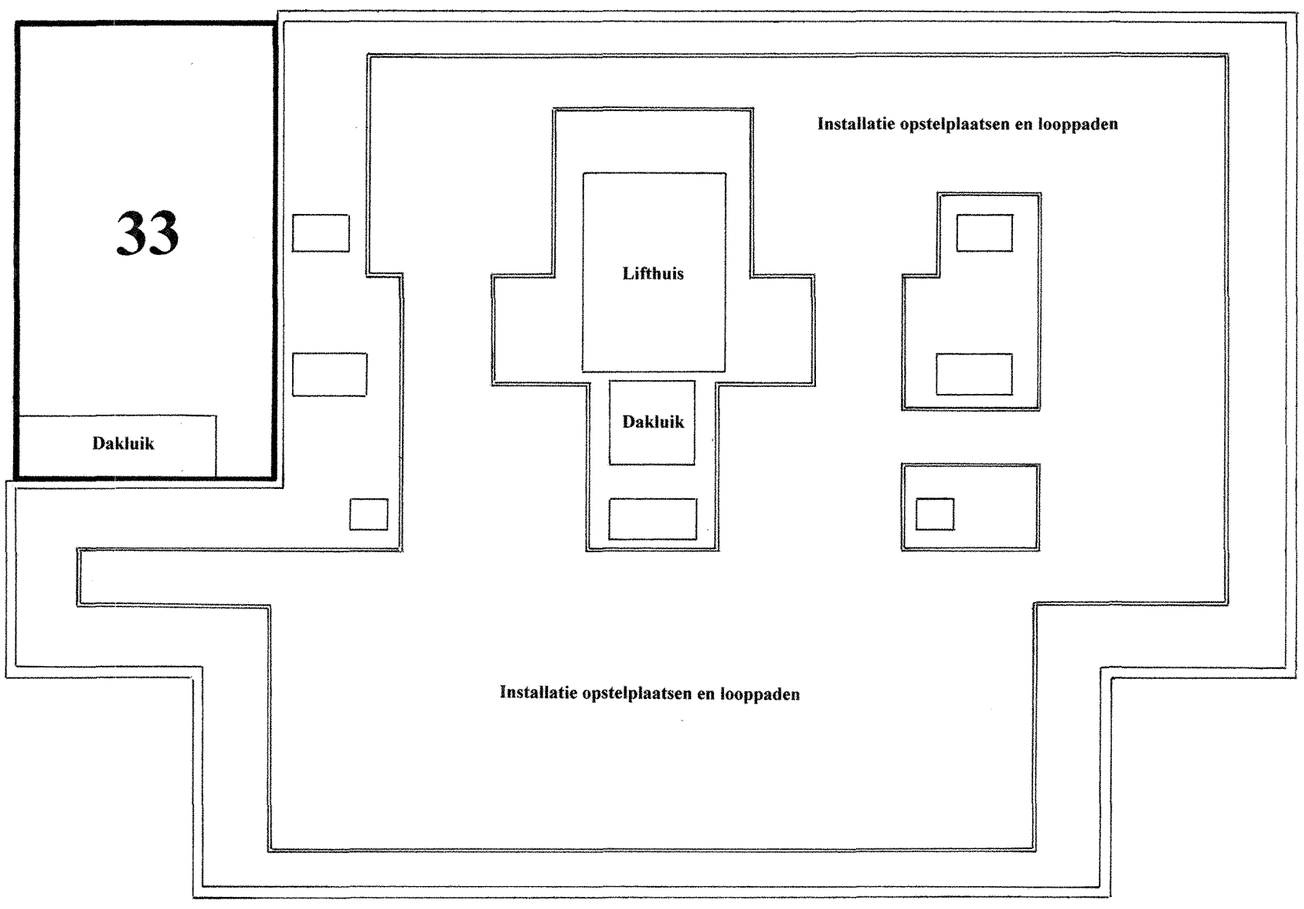
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel:

Gemeente : **Amsterdam**
Sectie : **K**
Nummer : **9902**

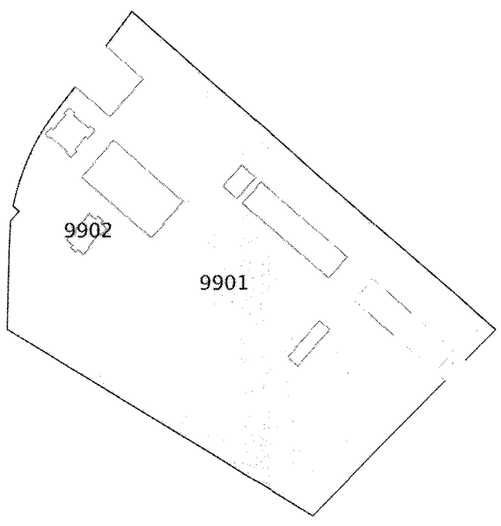
D.d. **de Notaris:**



6e verdieping
1 : 100



7e verdieping
1 : 100



Gemeente : **AMSTERDAM K**
Sectie : **K**
Schaal : **1 : 5000**

A. v.d. Bosstraat te Amsterdam

Blad 3 van 3 bladen

D.d. 1 Oktober 2015

©
SPLITS VASTGOED NEDERLAND
072-5150902

0 m 5 m 10 m

Schaal 1:100

Gemeente:Amsterdam K Sectie:K
Nr(s): 9902
De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Amsterdam K sectie K nummer 10031A
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20160219000140, d.d. 22-02-2016
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 2A62AC22C0BA2DC49755BD323C3E8F3F toebehoort aan Richard Theodorus van Leeuwen.
De bewaarder
Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-03-2016 om 13:24 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 67926 nummer 194.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 34BC311A888A680C1A46F403DC518D74 toebehoort aan Martine Gerardine Brummelhuis.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20160219000140.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.