

Dossier: 84533.5\MB\LvB  
Project RIV//, Kop Zuidas H1/H2 te Amsterdam  
Ondersplitsing A-3

### **ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN A-3**

Heden, zestien november tweeduizend vijftien, verscheen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:  
mr. Frederika Maria Aartje Veraar, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Loosdrecht op twee en twintig april negentienhonderd drieëntachtig, 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 de Dienst Zuidas aan de Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam, correspondentieadres: Postbus 79092, 1070 NC Amsterdam, hierna te noemen: **gemeente**.

Blijkende van de volmacht aan de comparante uit een onderhandse akte van volmacht, welke (in kopie) aan na te noemen akte van hoofdsplitsing is gehecht.

De comparante verklaarde:

**dat** de gemeente eigenaar is van:

- het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage omvattende vijftig (50) parkeerplaatsen, gelegen te Amsterdam aan en nabij de Zuidelijke Wandelweg, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-3, uitmakende het éénhonderd vierenzestig/éénderduizend zesde (164/1.006e) onverdeeld aandeel in de hoofdgemeenschap bestaande uit het te stichten appartementencomplex genaamd RIV//, omvattende ondermeer:
  - gebouw H2 bestaande uit vierenzeventig (44) woningen;
  - gebouw H1 bestaande uit drieëntwintig (23) woningen en elf (11) bergingen;
  - een stallingsgarage omvattende vijftig (50) parkeerplaatsen;gelegen te Amsterdam aan en nabij de Zuidelijke Wandelweg, ook bekend als project Kop Zuidas kavel H1/H2, plaatselijk nog niet nader aangeduid, vormend een aangesloten geheel van de percelen kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummers 1019, (ongeveer) groot zes are veertien centiare, 1023, (ongeveer) groot zeventien are tweeëntwintig centiare, 1024 (ongeveer) groot dertien centiare, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend;  
welk kadastraal perceel nummer 1024 is belast met een voortdurend recht van opstal terzake een trafoinstallatie ten behoeve van de naamloze vennootschap: **Liander Infra West N.V.**, welk recht is gevestigd bij akte vestiging opstalrecht mede heden voor mij notaris verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers; blijkens de kadastrale administratie geldt ten aanzien van voormelde percelen de navolgende publiekrechtelijke beperkingen: een besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, blijkens een inschrijving op twee augustus tweeduizend elf in hypotheek 4 deel 60194 nummer 145;  
hierna ook aan te duiden als: het Hoofdappartementsrecht;

**dat** het Hoofdappartementsrecht is ontstaan bij akte van hoofdsplitsing (hierna ook te noemen: de Hoofdsplitsing) mede op heden voor mij, notaris, verleden, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register 4, bij welke akte is opgericht de Vereniging van Eigenaars genaamd:

Hoofdvereniging van Eigenaars appartementencomplex genaamd "Hoofdvereniging van Eigenaars appartementencomplex "RIV// te Amsterdam", gevestigd te Amsterdam; **dat** voormeld perceel 1019 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 negentien december tweeduizend drie in deel 18855 nummer 169 van het afschrift van een akte van levering houdende kwijting voor de betaling van de koopsom op achttien december tweeduizend drie verleden voor een waarnemer van jhr.mr. A.P. van Lidth de Jeude, notaris te Amsterdam;

**dat** voormelde percelen 1023 en 1024 door de gemeente in eigendom zijn verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers (voormalig kantoor Amsterdam) in register 4 in deel 2706 nummer 92 van het afschrift van een akte van koop en verkoop houdende kwijting voor de betaling van de koopsom op twaalf maart negentienhonderd negen en twintig verleden voor E.A.J.W. Gefken, destijds notaris te Amsterdam;

**dat** de gemeente en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Multi Veste 201 B.V.**, gevestigd te Gouda, kantoorhoudende te 1077 BW Amsterdam, Michelangelostraat 67, welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kammers van koophandel onder nummer 24378126, 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 en ondersplitsing in appartementsrechten en uitgifte in erfpacht bij besluit van twee november tweeduizend vijftien met nummer MB2015-11013;

**dat** de gemeente thans het Hoofdappartementsrecht 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 model-reglement, 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 model-reglement van toepassing zullen zijn;

**dat** het Hoofdappartementsrecht in verband met de voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten is uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening voldoet aan het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet en welke tekening, bestaande uit twee bladen, aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zes november tweeduizend vijftien met handhaving van de complexaanduiding **1028-A** en in depot is genomen onder nummer 20151105000094;

op welke tekening de gedeelten van het Hoofdappartementsrecht, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer;

**dat** het Hoofdappartementsrecht zal omvatten de navolgende onderappartementsrechten, elk uitmakende een aandeel in het Hoofdappartementsrecht en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte daarvan, te weten:

#### **Omschrijving onderappartementsrechten**

1. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P1, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-82, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht;

2. het (onder)appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P2, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-83, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
3. het (onder)appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P3, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-84, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
4. het (onder)appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P4, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-85, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
5. het (onder)appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P5, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-86, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
6. het (onder)appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-87, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
7. het (onder)appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-88, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
8. het (onder)appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-89, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
9. het (onder)appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-90, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
10. het (onder)appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P10, kadastraal

bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-91, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

11. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P11, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-92, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
12. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P12, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-93, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
13. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P13, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-94, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
14. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P14, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-95, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
15. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P15, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-96, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
16. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P16, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-97, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
17. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P17, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-98, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
18. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P18, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-99, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

19. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P19, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-100, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
20. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P20, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-101, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
21. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P21, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-102, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
22. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P22, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-103, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
23. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P23, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-104, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
24. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P24, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-105, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
25. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P25, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-106, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
26. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P26, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-107, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
27. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P27, kadastraal

bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-108, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

28. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P28, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-109, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
29. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P29, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-110, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
30. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P30, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-111, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
31. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P31, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-112, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
32. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P32, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-113, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
33. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P33, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-114, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
34. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P34, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-115, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
35. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P35, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-116, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

36. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P36, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-117, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
37. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P37, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-118, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
38. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P38, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-119, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
39. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P39, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-120, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
40. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P40, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-121, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
41. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P41, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-122, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
42. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P42, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-123, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
43. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P43, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-124, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
44. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P44, kadastraal

bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-125, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

45. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P45, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-126, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
46. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P46, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-127, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
47. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P47, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-128, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
48. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P48, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-129, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
49. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P49, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-130, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
50. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer P50, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-131, uitmakende het één/vijftigste (1/50e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

van al welke (onder)appartementsrechten de Gemeente thans enig eigenaar is.

Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld:

- a. de splitsing in **vijftig (50)** (onder)appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen;  
welke ondersplitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
- b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten;
- c. te bepalen, dat iedere eigenaar en gebruiker van een bij deze akte te creëren (onder)appartementsrecht gehouden is tot naleving van en onderworpen is aan het bepaalde in het reglement van splitsing, vastgesteld bij de hoofdsplitsing;
- d. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk



Wetboek zullen gelden:

- de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annex), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op zestien mei tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds vestiging te Amsterdam op zestien mei tweeduizend zes in deel 19495 nummer 156; en
- de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna cursief worden weergegeven.

#### Reglement van ondersplitsing in appartementsrechten

##### A. Definities en algemene bepalingen

##### Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. "akte van hoofdsplitsing": de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- c. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- d. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- e. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;
- f. "eigenaar": de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- g. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn betrokken;
- h. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "gemeenschap": het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht;
- j. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- k. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder j;
- l. "grond": (het recht op) de grond die in de ondersplitsing is betrokken;
- m. "hoofdappartementsrecht": het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten;
- n. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan;
- o. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing;
- p. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59

- van het reglement;
- q. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- r. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
- s. "ondersplitsing": de bij de akte plaatsgevonden splitsing in (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- t. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- u. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- v. "reglement": het reglement van ondersplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de (onder)eigenaars;
- w. "reglement van de hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;
- x. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- y. "vereniging": de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
- z. "vergadering": de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- za. "vergadering van de hoofdsplitsing": de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing;
- zb. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering;

## Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.  
Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.  
*Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de 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 of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten 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.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de

overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten, of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

#### Artikel 3

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

#### Artikel 4

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

#### Artikel 5

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

#### Artikel 6

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

#### Artikel 7

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

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

#### Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd *voor het breukdeel als vermeld bij de omschrijving van het betreffende (onder)appartementsrecht. Bij het berekenen van de aandelen is als uitgangspunt genomen de nagenoeg gelijke oppervlakte van de privé gedeelten, zodat derhalve de teller van elk*

*onderappartementsrecht één bedraagt en de som van de tellers de noemer bedraagt.*

**2. Kostenverdeelsleutel**

De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

*Indien mocht blijken uit de feitelijke situatie of uit het feitelijk gebruik dat bepaalde voorzieningen slechts specifiek dienen voor één of meerdere (onder)appartementsrechten, dan is de vergadering op voordracht van een voorstel van het bestuur gerechtigd de schulden en kosten van deze voorzieningen toe te delen aan de eigenaars van dat (die) (onder)appartementsrecht(en), en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die (onder)appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Een dergelijk besluit moet worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.*

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

3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

**Artikel 9**

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
  - 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 van splitsing 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 of van de vergadering van de hoofdsplitsing;
- alles voor zover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komen.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

#### Artikel 10

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan moet afgestemd zijn op het meerjarenonderhoudsplan van de hoofdvereniging en dit dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts *door het bestuur*, na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

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

#### Artikel 11

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

Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het

reglement van de hoofdsplitsing.

2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. *De eigenaars zijn verplicht 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 technische oplevering van het betreffende (onder)appartementsrecht en berekend worden over de gehele maand waarin de oplevering plaatsvindt. De kosten van de eventueel aanvullende opstalverzekering van het Hoofdappartementsrecht alsmede de kosten van het administratief beheer worden in rekening gebracht vanaf de datum waarop het eerste (onder)appartementsrecht voor bewoning/gebruik wordt opgeleverd.*  
*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 doorschuifstelsel).*  
*Het bestuur dient er op toe te zien dat voormelde factuur voldoet aan de wettelijke eisen als vermeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.*  
*Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende eigenaar.*

## Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt

de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.

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

#### Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van *vijftig* euro (EUR 50,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.  
*Artikel 41 is niet van toepassing.*
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.  
*Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur van de vereniging; tegenbewijs is toegestaan.*

#### Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.
2. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor

de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

#### E. Verzekeringen

##### Artikel 15

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering 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. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. *De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste twee zinnen van lid 1 van dit artikel uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van het bedrag waarvoor het gebouw op grond van in lid 1 respectievelijk lid 2 van dit artikel is verzekerd (zulks met een minimum van tienduizend euro (EUR 10.000,00) te boven gaan, indien de vergadering besluit tot herstel van de schade, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade door het bestuur te openen afzonderlijke rekening (waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de vereniging) ten name 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 lid 4 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van 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 schadepeningen 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



schadepeningen 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 *tienduizend euro (EUR 10.000,00)* 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"

*danwel een clause van gelijke strekking of waarin de betreffende verzekeraar de hoogte van het bedrag ad tienduizend euro (EUR 10.000,00) heeft aangepast.*

6. In geval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepeningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de 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 *respectievelijk de inrichting* van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. *Indien voor belendende privé gedeelten eveneens in verband met dat gebruik respectievelijk die inrichting een hogere dan normale premie voor opstalverzekering in rekening wordt gebracht, bedingt de vereniging ten behoeve van de andere eigenaars dat de betreffende eigenaar deze meerdere premie zal vergoeden.*
- 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.
3. *Noch de gezamenlijke eigenaars, noch de vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in privé gedeelte(n) of schade toegebracht aan privé gedeelte(n) of*

*bezittingen daarin.*

#### Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig en vallende onder het hoofdappartementsrecht:
  - *de dragende muren, kolommen en het constructieve gedeelte van het gebouw casu quo hoofdappartementsrecht, voor zover deze dragende muren, kolommen en constructieve gedeelten ten dienste staan aan meer dan één in deze splitsing betrokken (onder)appartementsrechten;*
  - *de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n);*
  - *(de afwerkklagen van) de vloeren, wanden, plafonds, de speedgate, rijbanen, de toegangsdeur met deuropeners, het toegangscontrole-systeem, de verlichting en de afzuiginstallatie, de leidingen voor elektriciteit en water (voorzover niet gemeenschappelijk in de hoofdsplitsing noch eigendom van het betreffende nutsbedrijf);*
  - *de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:*
    - *de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;*
    - *de algemene beveiliging;*
    - *de gemeenschappelijke verlichting;*
  - *alsmede al die zaken die uitsluitend ten behoeve van de bruikbaarheid en/of het onderhoud casu quo behoud van de stallingsgarage zijn aangebracht, dan wel na besluit van de vergadering van eigenaars nog zullen worden aangebracht;*

***doch enkel voor zover deze gedeelten, zaken en voorzieningen niet reeds gemeenschappelijk zijn in de hoofdsplitsing of conform artikel 18 van het reglement van de akte van hoofdsplitsing door de vergadering van de hoofdvereniging als gemeenschappelijk voor de hoofdsplitsing zijn bestemd.***
2. *Niet gemeenschappelijk zijn 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 van splitsing 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 waarop het hoofdappartementsrecht betrekking heeft dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

#### Artikel 19

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

Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande

uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt.

#### Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.  
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.
2. *In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid gestelde mogen de gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw zoals entrees en hellingbaan, welke uitsluitend ten dienste staan aan bepaalde appartementsrechten, uitsluitend worden gebruikt door de eigenaars/gebruikers van die appartementsrechten. Voorzover 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. *In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de eigenaars en gebruikers dienen te gedogen dat de zich (eventueel) in het hoofdappartementsrecht bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten het gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijf(f)(ven), zonder dat de gemeente of het betreffende nutsbedrijf aan de eigenaars hiervoor een vergoeding verschuldigd is. De eigenaars en gebruikers 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/gebruiker van dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te*

*verlenen aan de overige eigenaars en gebruikers van het gebouw.*

5. *Het is de eigenaars/gebruikers van de parkeerplaatsen niet toegestaan opstellen te stichten of werken aan te brengen, anders dan stootbanden en kentekenborden.*
6. *Er mogen zich geen honden of andere huisdieren onaangeliend in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. In het huishoudelijk reglement kan nadere uitwerking worden vastgesteld.*
7. *De stallingsgarage mag niet worden gebezigd voor het uitoefenen van een transportbedrijf of auto-verhuurbedrijf, voor autoverkoop of voor andere commerciële doeleinden.*
8. *De vereniging kan bij huishoudelijk reglement nadere regels stellen omtrent het verrichten van reparatiewerkzaamheden in de stallingsgarage.*
9. *Het is niet toegestaan de parkeerplaatsen te gebruiken voor het stallen van aanhangwagens, caravans, vouwwagens, boten en dergelijke.*
10. *Het is de eigenaars en gebruikers van een parkeerplaats niet toegestaan om deze als wasplaats te gebruiken.*
11. *Het bestuur is bevoegd om de toegang tot het appartementsrecht te ontzeggen aan voertuigen die naar het oordeel van het bestuur door hun technische staat gevaar en/of schade voor de eigenaars/gebruikers opleveren.*
12. *Het is niet toegestaan in de stallingsgarage vuilwater te lozen op de eventueel daar aanwezige afvoer.*

#### 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 aanbrengen in of aan de buitenzijden (met uitzondering van het dak hetwelk gemeenschappelijk is in de hoofdsplitsing) van het Hoofdappartementsrecht van vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, luchtbehandelings- en koelinstallaties, airconditioning, (licht)reclame-aanduidingen en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, 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 gevels van of op de daken van de gebouwen 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. *vervalt*
3. *vervalt*

#### Artikel 24

Toestemmingen, goedkeuringen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de

hoofdvereniging, indien en voorzover deze ingevolge het reglement van hoofdsplitsing of het onderhavige reglement zijn voorgeschreven.

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

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen, *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 overeenkomstig *de hierna vermelde bestemming*.

*De bestemming van de privé gedeelten is parkeerplaats voor het stallen van een auto en/of motor en/of scooter.*

Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

*Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen echter de eventueel van toepassing te verklaren erfpachtbepalingen en/of andere gemeentelijke voorschriften, waaronder het bestemmingsplan, in acht te worden genomen.*

*Indien de bestemming afwijkt van de erfpachtbestemming dient daarvan melding te worden gedaan aan de gemeente.*

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

##### Artikel 26

1. *vervalt.*
2. *vervalt.*
3. Bestaande situaties ten tijde van de *oplevering* dienen te worden geduld.

##### Artikel 27

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

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

##### Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. *Tot dat onderhoud behoort met name het schoonhouden van de afwerklaag van de parkeerplaats en het verwijderen van olie- en vetvlekken.*
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. *vervalt.*
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. *vervalt.*

#### 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 *te gedogen, ook die welke na oplevering worden aangebracht.*
2. *Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke bij de oplevering in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.*
3. *Alle zich in het privé gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten 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 (ook die van de hoofdsplitsing), zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

#### Artikel 31

*Vervalt en iedere verwijzing daarnaar.*

#### Artikel 32

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

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

#### Artikel 33

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

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

#### Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten

behorend persoon bij zich te doen inwonen.

3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.
4. Het gebruik van een privé gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

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

##### Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen

laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

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 als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de



eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.

4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 39 achtste lid van het reglement van hoofdsplitsing.
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.

#### 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 van levering 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.  
*Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het bestuur bevoegd van de eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 4 van dit artikel en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in lid 4 van dit artikel onverminderd van kracht.*
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat, *indien nodig*, zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de

hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die 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.*

#### **Artikel 40a Aanbiedingsplicht parkeerplaatsen**

##### **Aanbiedingsplicht**

- 1 *Indien een eigenaar van een van de appartementsrechten (hierna ook te noemen: "de aanbieder") dat appartementsrecht wenst te vervreemden, is deze verplicht het appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) van de appartementsrechten in onderhavig gebouw omvattende een woning (appartementsrechten met de indexnummers 4 tot en met 70) (hierna ook te noemen: de rechthebbenden").*  
*Vorenbedoelde aanbiedingsplicht zal door de vergadering nader kunnen worden uitgewerkt en worden opgenomen in het huishoudelijk reglement. Zolang zulks niet is geschied, geldt de regeling van lid 4 hierna. De vergadering is bevoegd van om van deze regeling bij huishoudelijk reglement af te wijken, waarbij de termijnen echter niet langer kunnen worden vastgesteld dan hieronder vermeld.*
2. *De hiervoor bedoelde aanbiedingsplicht kan nooit gelden:*
  1. *ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of*
  2. *voor een overeenkomst tot vervreemding die mede inhoudt een vervreemding van één van de appartementsrechten rechtgevend op een woning in het gebouw RIV// (de appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummers 1028 A-4 tot en met A-70);*
  3. *voor een overeenkomst tot vervreemding door of namens de vennootschap. Hiervan kan bij huishoudelijk reglement niet worden afgeweken.*
3. *Indien een eigenaar overgaat tot vervreemding in strijd met vorenbedoelde aanbiedingsplicht, verbeurt hij een onmiddellijk opeisbare boete van tweemaal de*

*gerealiseerde koopsom ten behoeve van de vereniging.*

*Elke eigenaar en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de in lid 1 en 2 opgenomen aanbiedingsplicht en het onderhavige lid bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger en vervolgens ook de rechtsopvolger te verplichten om deze bepalingen op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, één en ander op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de vereniging.*

4. *Zolang de vergadering de nadere uitwerking van de aanbiedingsplicht nog niet in het huishoudelijk reglement heeft vastgesteld, geldt de volgende regeling:*
  - a. *Indien een eigenaar van een van de appartementsrechten (hierna ook te noemen: "de aanbieder") dat appartementsrecht wenst te vervreemden, is deze verplicht het appartementsrecht eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) van de appartementsrechten in onderhavig gebouw omvattende een woning (de appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummers 1028 A-4 tot en met A-70) (hierna ook te noemen: de rechthebbenden").*
  - b. *De aanbieder biedt het appartementsrecht aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging. In die brief vermeldt hij de richtprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van het recht van gunning. Het bestuur van de vereniging is verplicht binnen veertien dagen (14 dagen) na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief mededeling te doen aan de rechthebbenden. Deze mededeling geschiedt op een door het bestuur van de vereniging te bepalen wijze.*
  - c. *Binnen veertien (14) dagen na de in het vorige lid bedoelde mededeling dient de rechthebbende, die van zijn recht van voorkeur gebruik wil maken, dit schriftelijk aan het bestuur mede te delen onder vermelding van de door hem geboden prijs, bij gebreke waarvan zijn recht van voorkeur is vervallen. De rechthebbenden die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna aangeduid als "gegadigden".*
  - d. *Indien er meer gegadigden zijn, dient het appartementsrecht verkocht te worden aan de gegadigde die de hoogste bieding heeft gedaan (hierna ook te noemen "de koper"), tenzij de aanbieder om hem moverende redenen het appartementsrecht aan een van de andere gegadigden wenst te verkopen.*
  - e. *Binnen zeven (7) dagen na het verstrijken van de bij sub c. gestelde termijn deelt het bestuur de gegadigden mede wie de koper is. De koopovereenkomst dient binnen twee (2) weken na deze mededeling door partijen ten overstaan van een notaris te worden ondertekend. De akte van levering dient binnen twee (2) maanden na het tekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.*
  - f. *Indien de koper in gebreke blijft met de nakoming van zijn verplichting tot ondertekening van de koopovereenkomst respectievelijk de akte van levering, zal het appartementsrecht verkocht dienen te worden aan een van andere gegadigden, zulks naar keuze van de aanbieder.*
  - g. *Indien geen van de eigenaars tijdig van hun recht van voorkeur tot koop gebruik hebben gemaakt, is de aanbieder gedurende een periode van zes (6) maanden na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld bij sub b. vrij het appartementsrecht aan een derde te vervreemden voor minimaal eenzelfde richtprijs en onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de aanbieding als bedoeld bij sub b.*

*Indien de aanbieder het appartementsrecht voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden wenst te verkopen, dient hij het appartementsrecht wederom conform bovenstaande leden aan te bieden.*

*Een afwijking van tien procent (10%) ten opzichte van koopprijs vermeld in de brief als bedoeld bij sub b. is toegestaan.*

- h. Alle kosten verbonden aan de aanbiedingsplicht komen voor rekening van de aanbieder.*

#### **L. Overtredingen**

##### **Artikel 41**

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen *van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00) per dag voor zolang de overtreding duurt* voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

##### **Artikel 41a**

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

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

##### **I. Algemene bepalingen**

##### **Artikel 42**

1. *Bij dezen wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd **Vereniging van Eigenaars appartementencomplex RIV// Stallingsgarage " te Amsterdam;** de statuten maken deel uit van het reglement van splitsing. De vereniging kan tevens handelen onder de naam: VvE RIV// Stallingsgarage.*
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 hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voor zover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit 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.

6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.

#### Artikel 43

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

#### Artikel 44

Het boekjaar is het boekjaar van de hoofdvereniging.

### *II. De vergadering*

#### Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door *de beheerder* vast te stellen plaats in de gemeente waar de in de hoofdsplitsing betrokken grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw. *De eerste vergadering zal niet eerder dan drie maanden voor de eerste oplevering van een privé gedeelte worden gehouden. Tijd en plaats zullen worden vastgesteld door de vennootschap.*
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.  
Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. *Tot en met de eerste vergadering wordt als voorzitter benoemd de vennootschap.*  
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 tien 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.*  
Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

#### Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen *tien* 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: vijftig (50).*  
*Iedere eigenaar brengt één stem uit.*
3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij bijkomende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen. De eigenaars zijn bevoegd de vergadering van de hoofdvereniging bij te wonen. *Uitsluitend het bestuur is bevoegd om in de vergadering van de hoofdvereniging het woord te voeren.*
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten

van de vergadering van de hoofdsplitsing.

6. *De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2 respectievelijk artikel 17 voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaars van dat/die 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 56 tweede lid.  
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.  
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de 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.
10. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

### *III. Het bestuur*

#### Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
*In afwijking van het hiervoor bepaalde wordt bij tot bestuurder en voorzitter benoemd de vennootschap.*  
*Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, kan de vereniging ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.*
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers *tenzij de naam van de beheerder reeds als zodanig is geregistreerd.*
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.  
*Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.*
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.  
*Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt*

*dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.*

7. Het bestuur vergadert tenminste *éénmaal* per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte 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 en gebruiker 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.
5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.
6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder.

#### Artikel 55

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

#### Artikel 56

1. De vergadering *dient* de administratie - waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven,

het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur - op te dragen aan een door haar aan te wijzen *professionele/beroepsmatige administratief* beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

*De aanwijzing van vorenbedoelde administratief beheerder en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.*

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

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

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

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

2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. *De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon verenigd worden.*
3. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfde te zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden.

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

#### Artikel 58

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

#### N. Huishoudelijk Reglement

##### Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, *waaronder begrepen het opstellen van een sleutelplan*;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
  - f. het behandelen van klachten;

- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
  - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, ook die krachtens besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing voorzover deze van belang zijn, moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. Hetzelfde geldt voor bepalingen van het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing.
  3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, de akte van de hoofdsplitsing of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
  4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.  
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
  5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
  6. *Op verzoek van de vergadering* is het bestuur verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

#### O. Wijziging van de akte

#### Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke 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.

9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Onder-ondersplitsing

Artikel 63

Ingeval van ondersplitsing van een (onder)appartementsrecht zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

S. Slotbepalingen

Artikel 64

1. *Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in het Reglement, met uitzondering van het in artikel 15 lid 5 bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het CBS.*

*De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.*

*Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaand reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS.*

*Komt de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.*

2. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.
3. Voorzover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert laatstgenoemde akte.

T. Overgangsbepalingen

1. *De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan haar het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan,*

waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde. De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van de appartementsrechten is overgedragen.

Onder de in dit artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:

- de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;
- de vorenbedoelde overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s);
- het eventueel benoemen van een huismeester.

Eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.

2. Elke eigenaar van een appartementsrecht dient tot twee jaar na de oplevering van het gebouw in de akte van levering van het betreffende appartementsrecht onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de vennootschap en het bestuur tot:

- a. het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en
- b. het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.

Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de vennootschap casu quo het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

Indien door de vennootschap danwel het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van het gebouw aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de 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 de vennootschap en het bestuur te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat het gebouw zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na algemene oplevering van het gebouw.

### **Bekende lasten en beperkingen**

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten mede op heden voor mij, notaris, verleden.

### **Splitsingsvergunning**

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist.

### **Kosten**

Tenslotte verklaarde de comparante, handelend als gemeld, dat alle kosten en rechten met betrekking tot de onderhavige splitsing en de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen, voor rekening zijn van de vennootschap.

### **Woonplaatskeuze**

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats te kiezen hier ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

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

De comparante is aan mij, notaris bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

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

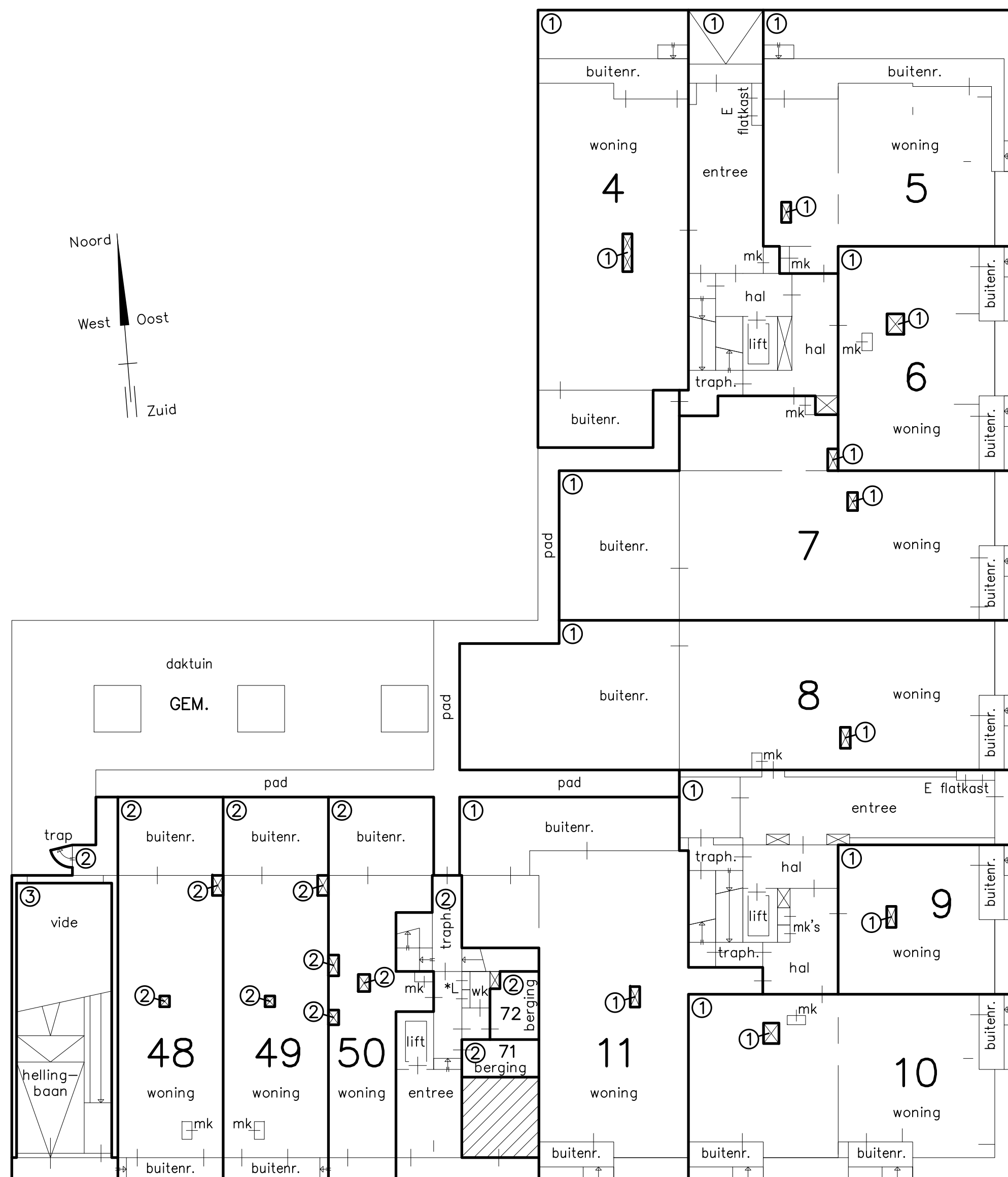
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de bijlage die in bewaring is genomen met depotnummer 20151105000094, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



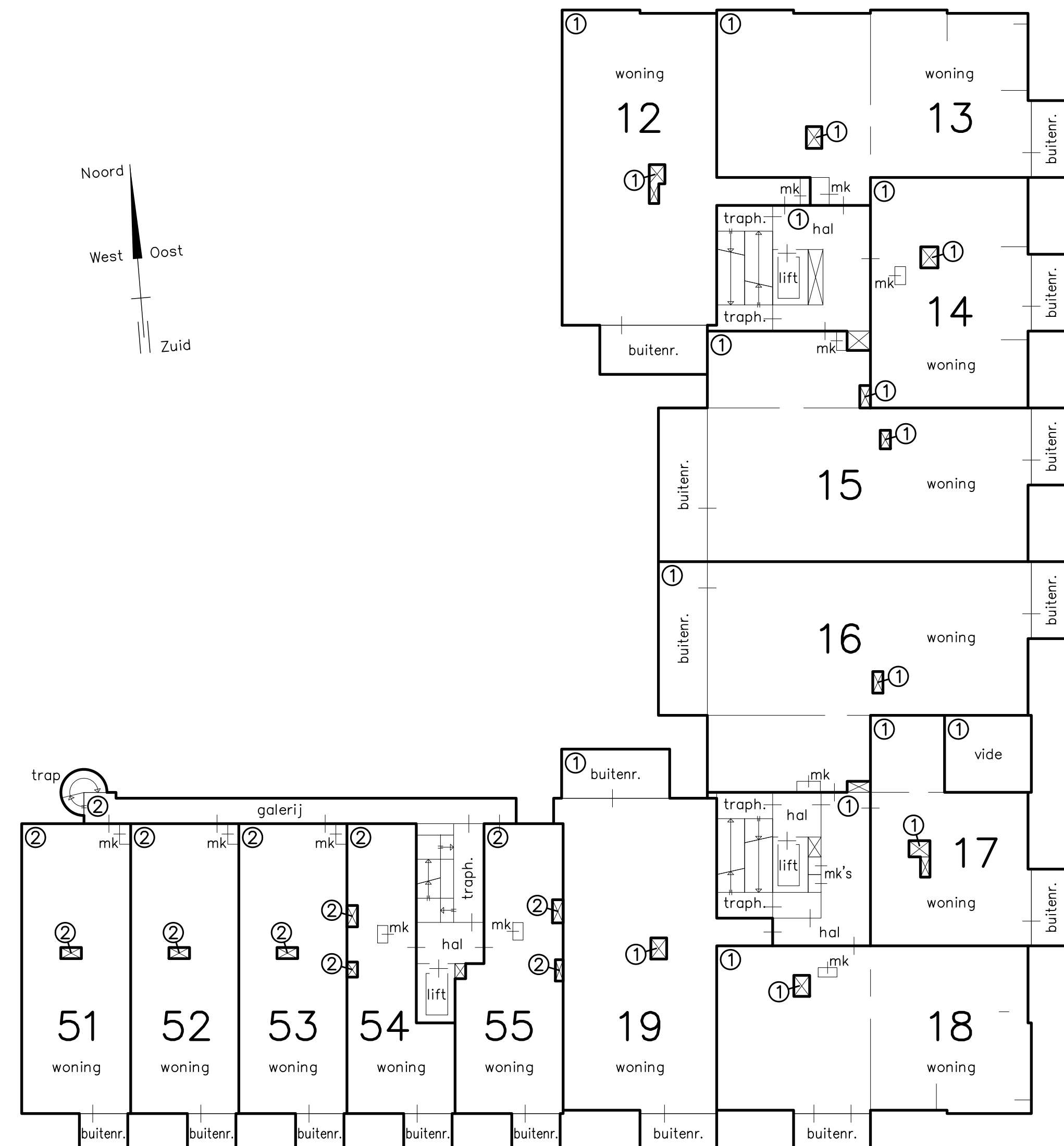


Kelder  
Schaal 1:200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m



Begane grond  
Schaal 1:200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m

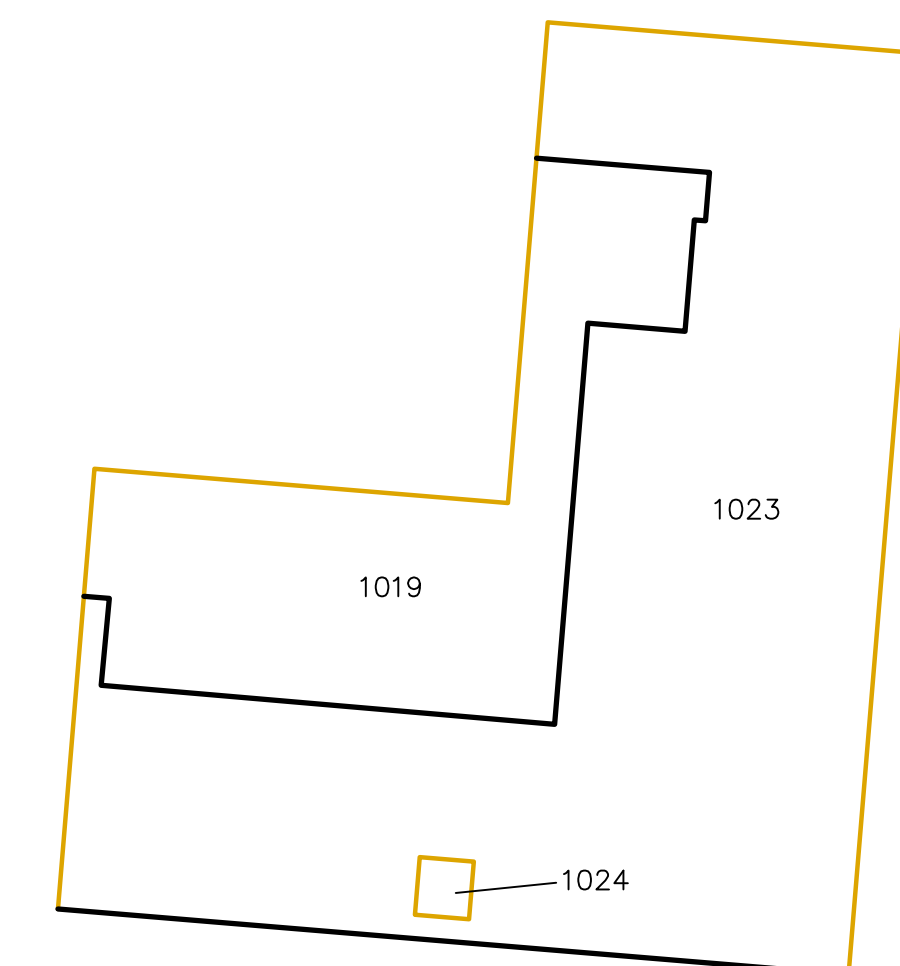
\*L: nutsvoorziening  
Lijander



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

RENVOOI:  
traph. = trappenhuis  
mk = meterkast  
wk = werkruimte  
buitenr. = buitenruimte  
GEM. = gemeenschappelijk

▨ = opstalrecht niet in de  
splijting betrokken  
▨ = kondien  
▨ = kolommen

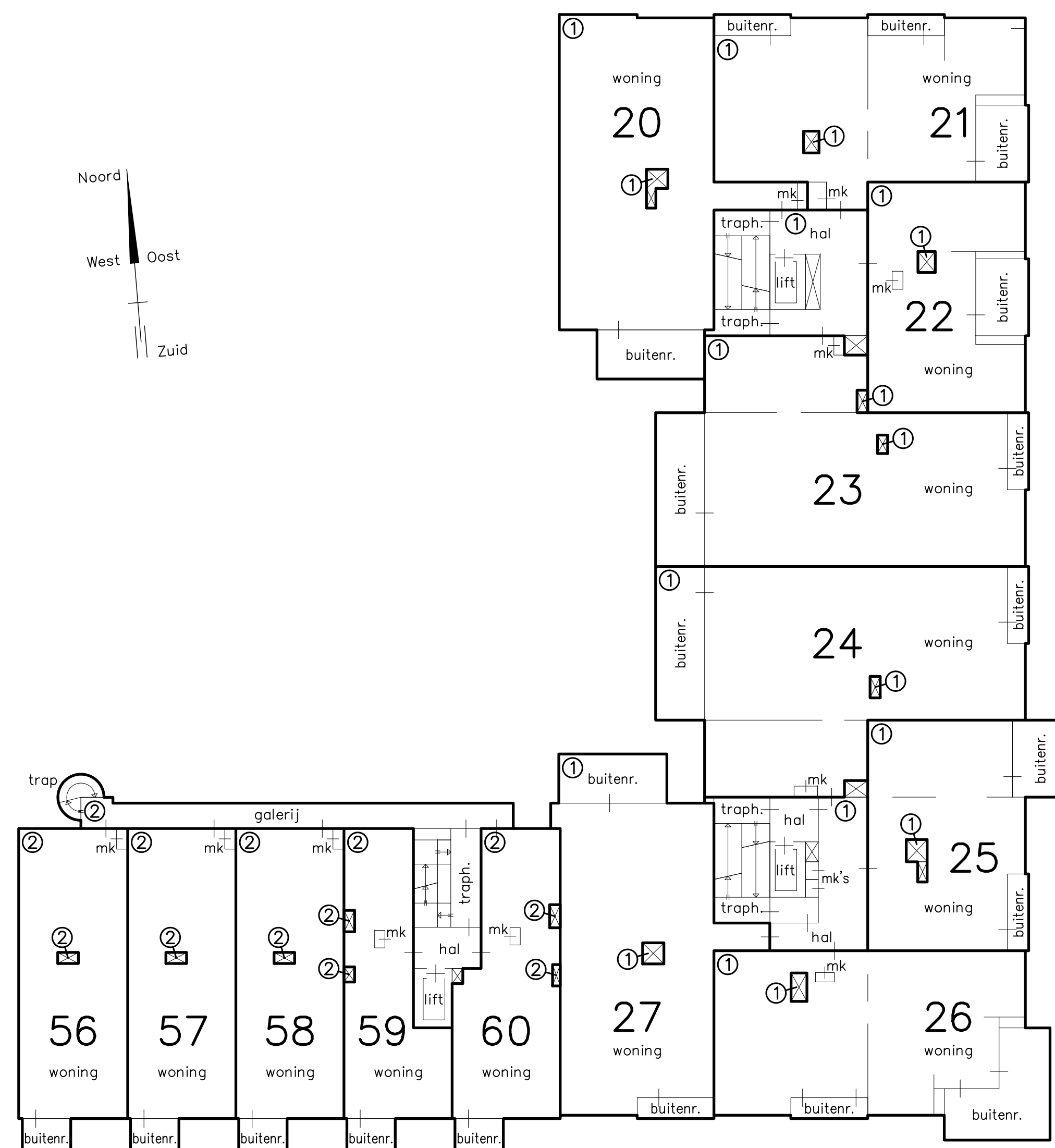


Noord  
West Oost  
Zuid

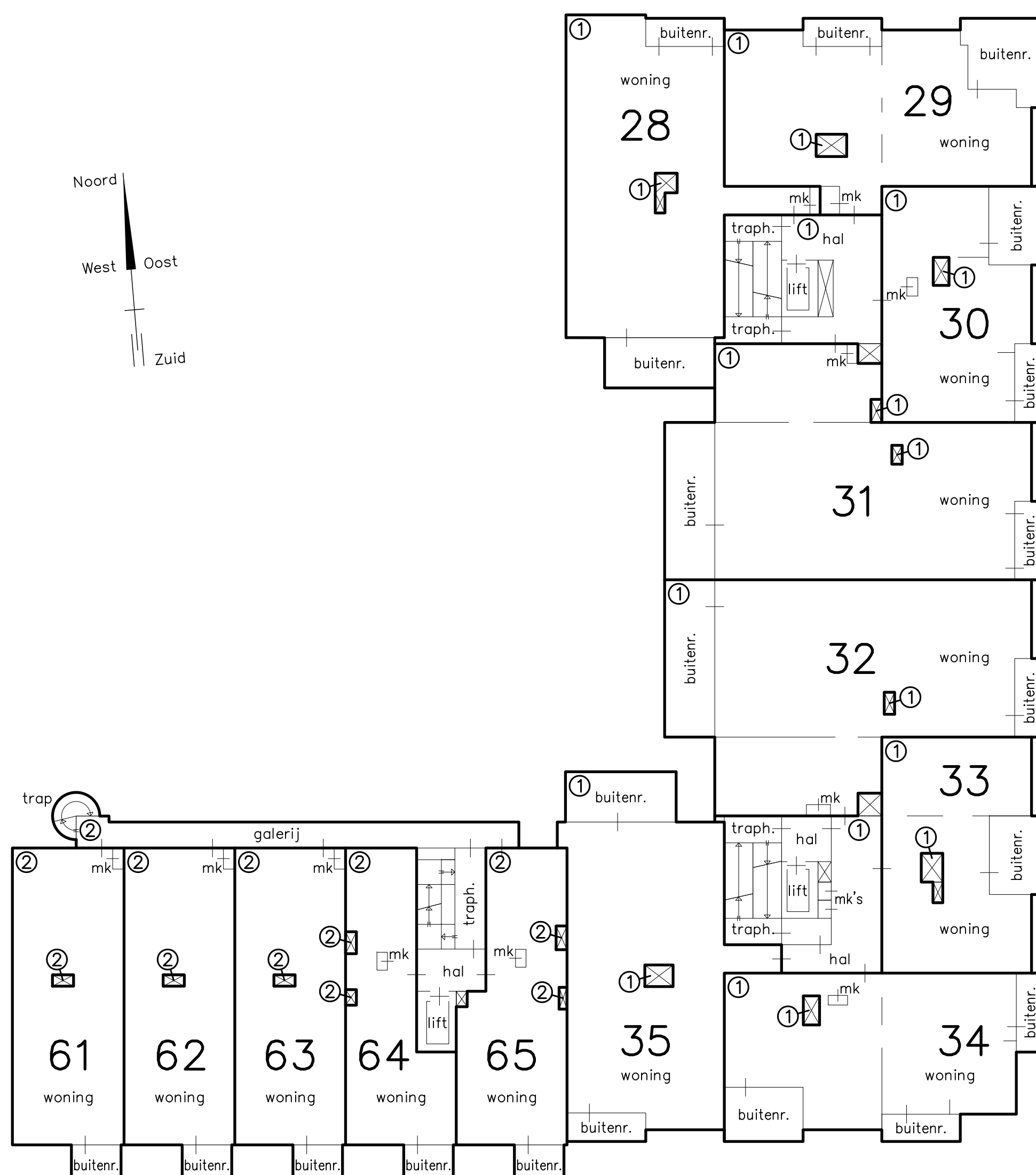
Kadastrale gemeente : Amsterdam AF  
Sectie : AF  
Perceel : 1019, 1023, 1024

Kadastrale situatie  
Schaal 1:500  
0m 5m 10m 15m 20m 25m

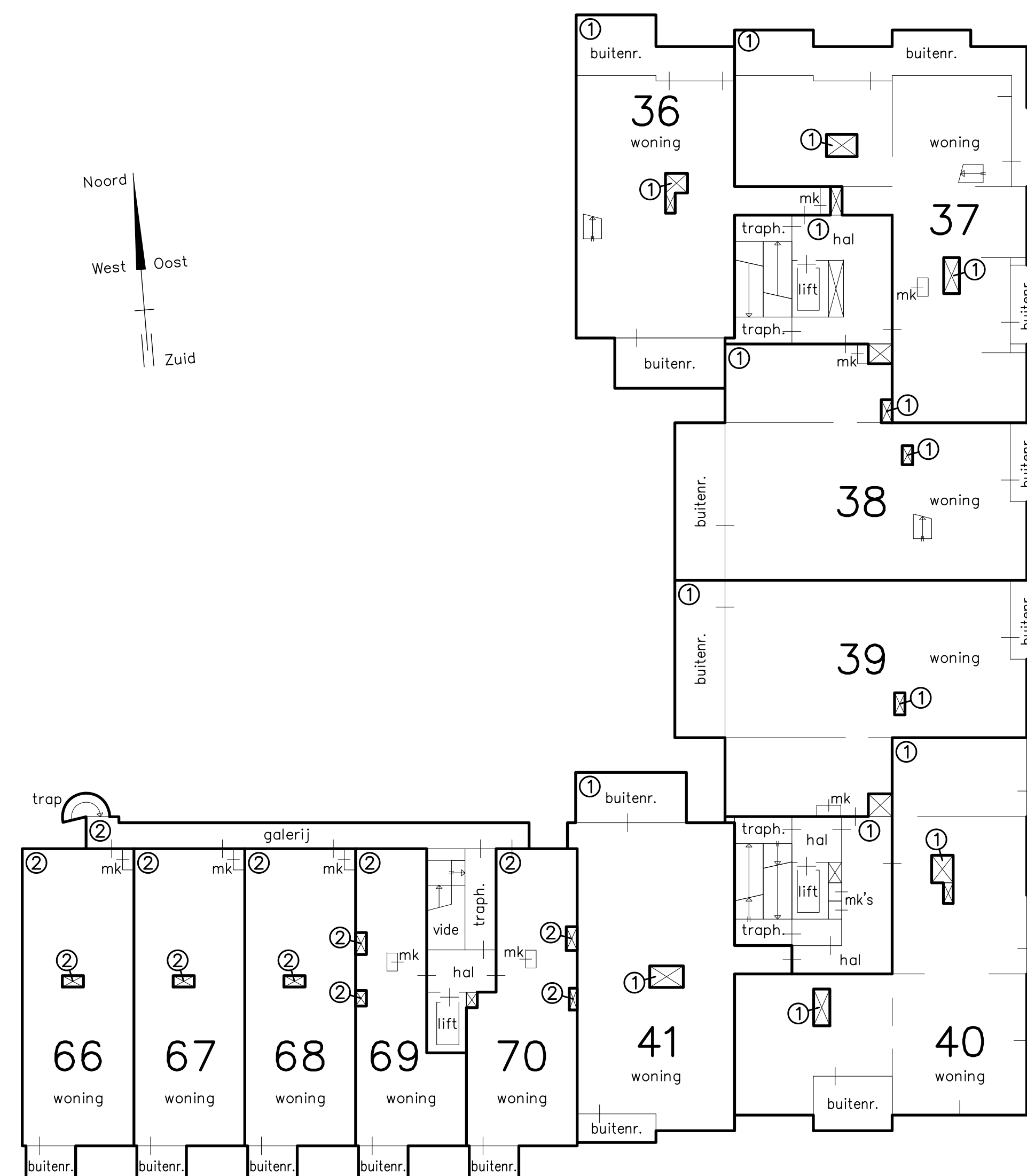
12345 = perceelnummer  
25 = huisnummer  
— = vastgestelde kadastrale grens  
— = voorlopige kadastrale grens  
— = administratieve kadastrale grens  
— = bebouwing



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



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



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

Voorgenomen ondersplitsing in 50 appartementsrechten van  
het appartementsrecht:

Gemeente : Amsterdam AF  
Sectie : AF  
Nummer(s) : .....-A3

Gewaarmaakt : d.d.  
De notaris :

Kenmerk : 30215-OS-A3  
Project:  
RIV// - Kop Zuidas blok H1/H2 te Amsterdam

Ondersplitsingstekening parkeergarage Blad 1 van 2

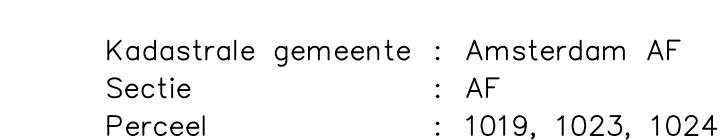
Kelder, begane grond en 1e t/m 4e verdieping

Opdrachtgever : COD te Amsterdam

Projectnr. : 30215 Datum : 30-10-2015  
Schaal : 1:200 / 1:500 Wijk: A  
Getekend : MS  
Formaat : 1189x841  
File : 30215-01.dwg

traph.	=	trappenhuis
mk	=	meterkast
wk	=	werkkast
buitenr.	=	buitenruimte
GEM.	=	gemeenschappelijk

 = opstalrecht niet in de splitsing betrokken



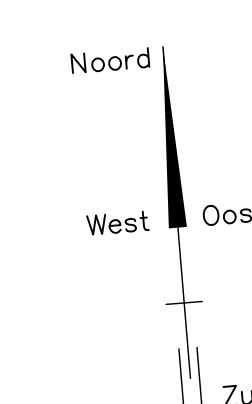
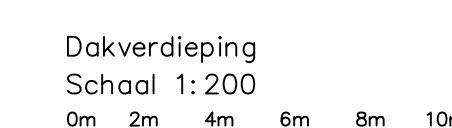
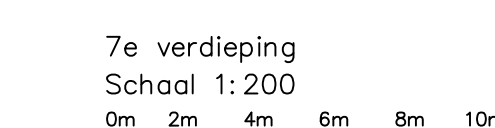
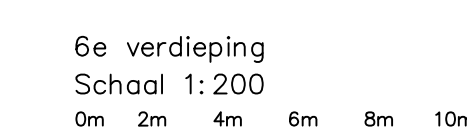
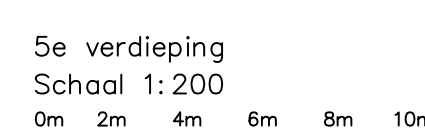
Gemeente : Amsterdam AF  
Sectie : AF  
Nummer(s) : .....-A3

Kenmerk : 30215-OS-A3

5e t/m 7e verdieping, dakverdieping en daken

**schoonewil**  
**advies**  
splitsingstekeningen ► advies

Projectnr. :	30215	Datum :	30-10-2015
Schaal :	1:200 / 1:500	Wijz. A :	03-11-2015
Getekend :	MS	:	:
Formaat :	1189x841	:	:
File :	30215-01.dwg	:	:



Gemeente:Amsterdam AF Sectie:AF

Nr(s): 1028 A3

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Amsterdam AF sectie AF nummer 1028 A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20151105000094, d.d. 06-11-2015

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 34BC311A888A680C1A46F403DC518D74 toebehoort aan Martine Gerardine Brummelhuis.

De bewaarder

Mr. W.F.L. van der Bruggen

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 16-11-2015 om 12:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 67195 nummer 61.

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) 20151105000094.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.