

Dossier: 84533.2\MB\LvB  
Project RIV//, Kop Zuidas H1/H2 te Amsterdam  
Hoofdsplitsing

### **SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

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 deze akte is gehecht.

De comparante verklaarde:

**dat** de gemeente eigenaar is van:

- een perceel grond gelegen te Amsterdam aan en nabij de Zuidelijke Wandelweg in het project genaamd Kop Zuidas kavel H1/H2, plaatselijk nog niet nader aangeduid, **vormend een aaneengesloten 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, met het daarop te stichten appartementencomplex genaamd **RIV//**, omvattende twee gebouwen, elk omvattende woningen met toebehoren en een daaronder gelegen stallingsgarage;

hierna ook aan te duiden als: **het gebouw**;

welk kadastraal perceel nummer 1024 is belast met een voortdurend recht van opstal terzake van 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;

#### **Verificatietarief**

**dat** het in de onderhavige splitsing betrokken perceel 1024 is gevormd met voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte bij voormelde akte vestiging opstalrecht, mede op heden voor mij, notaris, verleden, en ten aanzien van de vorming van de overige percelen, welke een aaneengesloten geheel vormen, derhalve éénmaal verificatietarief ad zeven honderd vijf en tachtig euro (€ 785,00) is verschuldigd;

**dat** blijkens de kadastrale administratie ten aanzien van voormelde percelen de navolgende publiekrechtelijke beperkingen geldt: 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;

#### **Verklaring notaris inzake waardeloosheid recht van opstal**

blijkens de kadastrale administratie is het perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AF nummer 1023 (ontstaan uit het vervallen nummer 1016) belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap Kozamo B.V., ingevolge de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeventien december tweeduizend dertien, in register hypotheek 4 in deel 63703 nummer 73, van het afschrift van een akte vestiging

opstalrecht op zestien december tweeduizend dertien verleden voor een waarnemer van mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam;  
 blijkt de tekening gehecht aan voormelde akte en de verklaring van de gemeente Amsterdam heeft het opstalrecht geen betrekking op voormeld perceel nummer 1023; ondergetekende, notaris, verklaart dat het hiervoor vermelde feit een rechtsgrond voor de waardeloosheid van deze inschrijving oplevert, doch enkel voor zover de inschrijving rust op de hiervoor vermelde perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie AF nummer 1023;

**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 Kamers 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 gebouw wenst te splitsen in appartementsrechten in de zin van artikel 5:107 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wenst over te gaan tot van toepassing verklaring van een modelreglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek onder gelijktijdige vaststelling van verdere bepalingen, welke als aanvulling casu quo wijziging van bedoeld modelreglement van toepassing zullen zijn;

**dat** de onderhavige splitsing dient te worden gezien als een hoofdsplitsing; de door de onderhavige hoofdsplitsing ontstane appartementsrechten worden vervolgens ondergesplitst bij afzonderlijke akten van ondersplitsing, waarna de (onder-)appartementsrechten aan de vennootschap in erfpacht worden uitgegeven;

**dat** het gebouw in verband met de voorgenomen splitsing 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 vaststelling van de complexaanduiding **1028-A**;

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

de tekening is in depot genomen onder nummer 20151105000051;

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

**Omschrijving appartementsrechten**

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het **gebouw H2**, omvattende vierenzeventig (44) woningen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan en nabij de Zuidelijke Wandelweg, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-1, uitmakende het zeshonderd drieënvijftig/éénuizend zesde (653/1.006e) 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;
  2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het **gebouw H1**, omvattende drieëntwintig (23) woningen en elf (11) bergingen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan en nabij de Zuidelijke Wandelweg, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1028 A-2, uitmakende het éénhonderd negenentachtig/éénuizend zesde (189/1.006e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
  3. 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/éénuizend zesde (164/1.006e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
- van al welke appartementsrechten de gemeente thans enig eigenaar is.
- Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld:
- a. de splitsing in **drie (3)** appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen;
 

welke splitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
  - b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten;

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

## **REGLEMENT VAN SPLITSING**

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

#### **Artikel 1**

In het reglement wordt verstaan onder:

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

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

## **Artikel 2**

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.  
*Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de eventueel van toepassing te verklaren erfpachtbepalingen in acht te worden genomen.*
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. *Het is niet toegestaan in het gebouw beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van erotiek uit te oefenen, te handelen in, gebruiken van en/of het vervaardigen van drugs respectievelijk het beoefenen van gok en/of kansspelen, dan wel gelegenheid te bieden tot één van de in deze bepaling genoemde niet toegestane activiteiten.*  
Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.  
*Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat de regels vermeld in de Wet Geluidshinder en de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn.*
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en

gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

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

### **Artikel 3**

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel *of zijn 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 onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

### **Artikel 5**

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

### **Artikel 6**

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

### **Artikel 7**

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

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

### **Artikel 8**

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd *voor het breukdeel als vermeld bij de omschrijving van het betreffende appartementsrecht. Bij het berekenen van de aandelen zijn de bruto vloeroppervlakten van de privé gedeelten exclusief buitenruimten als grondslag gebruikt, gedeeld door tien en afgerond.*
2. **Kostenverdeelsleutel**
  - a. *De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot*

de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen met uitzondering evenwel van de uitkeringen van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars, voor zover niet aangewend tot herstel, zullen worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van elk appartementsrecht, zoals vastgesteld conform het in artikel 15 tweede lid bepaalde.

- b. Met uitzondering van de hierna te noemen schulden en kosten, waarvoor een aldaar te noemen kostenverdeling wordt gehanteerd, zijn de eigenaars voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, zoals, maar niet beperkt tot:
- de schulden en kosten van onderhoud, gebruik, herstel, vernieuwing en vervanging van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken zoals omschreven in artikel 17 lid 1, tenzij door de eigenaars conform lid h van dit artikel gezamenlijk is vastgesteld dat de betreffende zaken en gedeelten slechts specifiek dienen ten behoeve van één of meerdere privé gedeelten, in welk geval de schulden en kosten van die betreffende zaken en gedeelten voor rekening komen van de eigenaar(s) van dat (die) appartementsrecht(en).
- c. De schulden en kosten betrekking hebbende op het **dak van de stallingsgarage**, een en ander tot en met de waterdichte afwerklaag, komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3.

De schulden en kosten betrekking hebbende op het gemeenschappelijk gedeelte van het dak van de stallingsgarage omvattende het beloopbaar oppervlak van het dak van de stallingsgarage met al hetgeen daarop behoort casu quo zal worden aangebracht, zoals de daktuin, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2, ieder voor de helft.

Het beloopbaar oppervlak van de stallinggarage omvattende de buitenruimten van de privé gedeelten van de appartementsrechten met de indexnummers 1 casu quo 2 komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 respectievelijk indexnummer 2. Lekkages als gevolg van het gebruik/inrichting van de daktuin zullen geheel voor rekening en risico zijn van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2, ieder voor de helft.

Lekkages als gevolg van het gebruik/inrichting van de buitenruimten behorende bij de appartementsrechten met de indexnummers 1 casu quo 2 zullen eveneens geheel voor rekening en risico zijn van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht 1 casu quo 2.

De daktuin en de buitenruimten zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zal nimmer een belasting mogen worden aangebracht, welke het draagvermogen overtreft, zulks ter voorkoming van schade. Indien door de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3 wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van (de waterkerende afwerklaag van) het dak van de stallingsgarage onder de daktuin casu quo buitenruimten, waarvan de kosten voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3 komen en de kosten van al hetgeen daarop is aangebracht (daktuin casu quo buitenruimten) voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2

gezamenlijk dan wel indexnummer 1 casu quo 2 komen, dienen de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2 de daktuin casu quo de buitenruimten met alle daarin dan wel daarop aanwezige zaken voor eigen rekening en risico te verwijderen en te herinrichten. Deze eigenaar(s) komt geen recht op schadevergoeding toe. De eigenaars zullen regelmatig met elkaar in overleg treden omtrent vorenbedoeld periodiek onderhoud, en in geval van calamiteiten direct overleggen. In dit overleg dient de wijze van uitvoering bepaald te worden, welk overleg gericht dient te zijn op een beperking van de totale kosten van onderhoud aan het dak van de stallingsgarage en het verwijderen en herinrichten van de daktuin en de buitenruimten.

- d. De schulden en kosten betrekking hebbende op de gemeenschappelijke daken (met uitzondering van het dak van de stallingsgarage) ten behoeve van de privé gedeelten met de indexnummers 1 en 2, komen voor rekening van de eigenaars van de privé gedeelten met de indexnummers 1 en 2, ieder voor de helft. De zich op die daken bevindende installaties met leidingen komen voor rekening van de eigenaar ten behoeve waarvan die installaties dienen. De zonnepanelen dienen ten behoeve van de privé gedeelten van het appartementsrecht met indexnummer 1.
- e. De schulden en kosten betrekking hebbende op de zich in de kelder bevindende fietsenstalling en de (elektrische) fietsshelling komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2, ieder voor de helft.
- f. De premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten, of waartoe door de vergadering mocht worden beslist, zullen over de eigenaars worden verdeeld naar rato van de verzekerde waarde van elk privé gedeelte alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten, in die zin dat voor het privé gedeelte van elk appartementsrecht alsmede het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten de verzekerde waarde dient te worden vastgesteld. Indien conform het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde in verband met het gebruik dat van een privé gedeelte wordt gemaakt respectievelijk ten gevolge van de inrichting van een privé gedeelte een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering aan de vereniging in rekening wordt gebracht voor het gebouw, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar overeenkomstig het hierna in artikel 15 negende lid bepaalde. De kosten tot herstel of herbouw van het gebouw zullen indien uit artikel 15 een andere gerechtigdheid tot de verzekeringsuitkeringen voortvloeit, alsdan worden gedragen naar rato van deze gerechtigdheid.
- g. De eigenaars van de appartementsrechten zullen elk voor een gelijk aandeel bijdragen in de bestuurs- en vergaderkosten, alsmede in de kosten van (administratief-)beheer.
- h. Indien mocht blijken uit de feitelijke situatie of uit het feitelijk gebruik dat bepaalde voorzieningen slechts specifiek dienen voor één of meerdere appartementsrechten, dan is de vergadering gerechtigd de schulden en kosten van deze voorzieningen toe te delen aan de eigenaars van dat (die) appartementsrecht(en), en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Een dergelijk besluit moet worden genomen met eenparigheid van stemmen. Een dergelijke kostenverdeling dient te worden opgenomen in het



*huishoudelijk reglement.*

*Met inachtneming van het hiervoor bepaalde is iedere eigenaar van een appartementsrecht overigens geheel zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van het gedeelte van het gebouw hetwelk zijn privé gedeelte omvat, waaronder begrepen de buitenkant en binnenkant van het gebouw (met uitzondering van de daken), alsmede voor al die zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan zijn privé gedeelte.*

*Deze kosten zijn geen gemeenschappelijke kosten en zullen derhalve niet lopen via de exploitatierekening en de begroting van de vereniging.*

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

#### **Artikel 9**

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
  - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan *voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars*;
  - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
  - c. de schulden en kosten van de vereniging, *waaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur en de beheerder*;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.

#### **Artikel 10**

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schuld en kosten. *Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering, dan wel na opheffing van de splitsing.*
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken *voor de gemeenschappelijke gedeelten en zaken*, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een 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 en/of de (administratief)beheerder*, 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.
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 maandelijksse voorschotbijdrage door een eigenaar zal plaatsvinden bij de eerste technische oplevering in het privé gedeelte van het betreffende appartementsrecht (derhalve bij de eerste technische oplevering van een woning in het betreffende gebouw dan wel de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken in dat betreffende gebouw) en berekend worden over de gehele maand waarin de*

*oplevering plaatsvindt.*

*De maandelijkse voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te zijn voldaan.*

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de *hoofdvereniging* 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 *éénhonderd euro (EUR 100,00)* of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.  
*Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur van de vereniging; tegenbewijs is toegestaan.*

### **Artikel 14**

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

## **E. Verzekeringen**

### **Artikel 15**

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
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 clausule 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 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.

*Uitkering van de schadepeningen geschiedt, voor zover niet aangewend tot herstel, naar rato van de verzekerde waarde van het privé gedeelte van elk appartementsrecht.*

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, *een en ander met inachtneming van de laatste alinea van artikel 8 lid 2.*
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 *thans of te eniger tijd* aanwezig:
  - a. de grond, de fundering, de daken, waaronder begrepen het dak van de stallingsgarage met waterkerende laag, de op het dak van de stallingsgarage gelegen daktuin met al hetgeen daarin danwel daarop is aangebracht, fietsenstalling in de kelder, de vloeren en wanden die de scheiding vormen tussen de verschillende privé gedeelten;
  - b. de dragende muren en de kolommen, voorzover deze ten dienste staan aan meer dan één privé gedeelte;
  - c. de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de leidingschachten, de warmwaterinstallatie, mits deze gedeelten, zaken en voorzieningen dienen ten

*behoefte van meer dan één privé gedeelte en alles voor zover deze gedeelten, zaken en voorzieningen niet tot de eigendom van derden moeten worden gerekend;*

*de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte;*

- d. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
- e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
  - *de verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);*
  - *de hydrofoor/-foren;*
  - *de luchtbehandeling en de ventilatie;*
  - *de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;*
  - *de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;*
  - *de algemene beveiliging;*
  - *de gemeenschappelijke verlichting;*
  - *de elektrische fietsstelling;*
  - *de zonnepanelen,*

*die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;*

- f. de leidingen voor:
  - *de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;*
  - *het transport van warmte, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;*
- voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;*
- g. *de systemen voor oproep en deuropeners, postvakken, bellentableau's voorzover dienende tot meer dan één privé gedeelte;*
- h. de overige collectieve voorzieningen.

*Bij ondersplitsing van een appartementsrecht zullen nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden vastgesteld in het reglement van ondersplitsing. Deze gemeenschappelijke gedeelten en zaken zullen uitsluitend als gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden aangemerkt voor de betreffende ondereigenaars van het ondergesplitste appartementsrecht.*

- 2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden **niet** gerekend:
  - a. de leidingen voor:
    - *de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;*
    - *het transport van warmte, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de centrale meterkast;*
  - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
  - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd,

waaronder ondermeer begrepen, voor zover thans of te eniger tijd aanwezig:

- gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) met raamkozijnen met glazen ramen en sponningen, de deurkozijnen met deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren), de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de algemene bergingen;
- de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken van de liften;
- de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen.

Tot het privé gedeelte van indexnummer 3 wordt mede begrepen de gedeelten en zaken gelegen in de stallingsgarage, zoals:

- speedgate, rijbanen, de toegangsdeur met deuropeners, het toegangscontrolesysteem, de verlichting en de afzuiginstallatie;
- en alle overige specifiek ten behoeve van de stallingsgarage collectief te realiseren voorzieningen.

3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

#### **Artikel 18**

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

#### **Artikel 19**

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

#### **Artikel 20**

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. *In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid gestelde mogen de gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw zoals entrees, hallen, gangen, trappenhuizen, liften en liftmachines, daktuin, technische ruimten, huisbel- en deuropenerinstallaties alsmede de daarbij behorende leidingen en voorzieningen en overige werken, welke uitsluitend ten dienste staan aan bepaalde appartementsrechten, uitsluitend worden gebruikt door de eigenaars/gebruikers van die appartementsrechten. De daktuin is bestemd voor de bewoners/gebruikers van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2.*  
*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 elke eigenaar/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 gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten het gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijf(f)(ven), zonder dat de gemeente of het betreffende nutsbedrijf aan de eigenaars en gebruikers 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.*
4. *De eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2 zijn gezamenlijk verantwoordelijk en aansprakelijk voor aanleg, inrichting, onderhoud en vernieuwing van de daktuin. Lekkages als gevolg van het gebruik/inrichting van de daktuin zullen geheel voor rekening en risico zijn van deze eigenaars, ieder voor de helft. De daktuin zal uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zal nimmer een belasting mogen worden aangebracht, welke het draagvermogen overtreft, zulks ter voorkoming van schade. Indien door de eigenaars wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van (de waterkerende afwerklaag van) het dak van de stallingsgarage onder de daktuin, waarvan de kosten voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3 komen en de kosten van al hetgeen daarop is aangebracht (daktuin) voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2 komen, dienen de laatstgenoemde eigenaars de daktuin met alle daarin danwel daarop aanwezige zaken voor gezamenlijke rekening en risico te verwijderen en te herinrichten. Deze eigenaars komt geen recht op schadevergoeding toe. De eigenaars zullen regelmatig met elkaar in overleg treden omtrent vorenbedoeld periodiek onderhoud, en in geval van calamiteiten direct overleggen. In dit overleg dient de wijze van uitvoering bepaald te worden, welk overleg gericht dient te zijn op een beperking van de totale kosten van onderhoud aan het dak en het verwijderen en herinrichten van de daktuin. Mutatis mutandis geldt dit artikel voor de tot de privé gedeelten van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2 behorende op het dak van de stallingsgarage gelegen buitenruimten, met uitzondering van de kosten die alsdan voor rekening van de betreffende eigenaar van de buitenruimte komen. Te dezen wordt voorts verwezen naar artikel 31.*

## **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 en gebruiker van dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige eigenaars/gebruikers van het gebouw.*  
*Indien door de vergadering een sleutelplan wordt opgesteld, is elke eigenaar en gebruiker verplicht zich hier aan te houden.*
5. *Het is de eigenaars en gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd.*
6. *Het is een eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur stellages, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn privé gedeelte op te stellen tegen de buitengevel van het gebouw.*
7. *Er mogen zich geen honden of andere huisdieren onaangeliend in de gemeenschappelijke ruimten bevinden. In het huishoudelijk reglement kan nadere uitwerking worden vastgesteld.*

## **Artikel 22**

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.  
Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. *Het aanbrengen aan de buitenzijden (waaronder niet begrepen de daken) van het gebouw, hetwelk het privé gedeelte van een appartementsrecht omvat, van wind- en/of zonwering, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, windschermen, balkon- en/of dakterrasafscheidings, rolluiken, luchtbehandelingen koelinstallaties, airconditioning en (licht)reclame-aanduidingen mag geschieden zonder toestemming van de vergadering, mits zulks ten aanzien van overige eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder veroorzaakt.*  
*Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals precario) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar danwel gebruiker.*  
*Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om schotelantennes aan de gevels van of op de daken van de gebouwen aan te brengen.*  
*Na ondersplitsing kunnen voor elk onder te splitsen appartementsrecht ten aanzien van vorenbedoelde voorwerpen aanvullende of afwijkende regelingen worden opgenomen in het daartoe op te maken reglement van ondersplitsing.*
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 de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden, zodanig dat zulks van invloed kan zijn op de constructie van enig ander privé gedeelte en/of van de gemeenschappelijke gedeelten. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht, doch zal overigens niet dan in redelijkheid worden onthouden. Het architectonisch uiterlijk van het gebouw tengevolge van deze*

*verandering is bij deze beslissing van geen belang.*

2. *vervalt.*
3. *vervalt.*
4. *De toestemming van de vergadering als bedoeld in het eerste lid en artikel 22 is, voor zover de aan te brengen wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw conform door de gemeente goedgekeurde bouwtekeningen, voortvloeien uit de uitwerking van de koop-/aannemingsovereenkomst gesloten tussen de vennootschap en een eigenaar van een appartementsrecht, niet vereist.*  
*Indien door deze wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw naar redelijkheid en billijkheid bepaalde kosten slechts voor rekening van vorenbedoelde eigenaar moeten komen, kan zulks bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd.*  
*Vorenbedoelde toestemming zal na de algehele oplevering van het gebouw voor elke eigenaar wel zijn vereist.*

#### **Artikel 24**

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken. De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

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

##### **Artikel 25**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig *de hierna vermelde bestemming.*  
*De bestemming van de privé gedeelten is voor:*
  - a. *de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 2:*
    - *woningen en bergingen;*
  - b. *het appartementsrecht met indexnummer 3:*
    - *stallingsgarage, bestemd voor het stallen van personen-auto's en/of motoren en/of scooters.*

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.  
*Bij het gebruik van alle privé gedeelten dienen de eventueel van toepassing te verklaren erfpachtbepalingen en/of andere gemeentelijke voorschriften, waaronder het bestemmingsplan, in acht te worden genomen.*  
*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. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

##### **Artikel 26**

1. *vervalt*
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen, tenzij het gaat om gashaarden die worden aangesloten op de daarvoor bij oplevering van het gebouw bestemde kanalen
3. Bestaande situaties ten tijde van *de oplevering* dienen te worden geduld.

##### **Artikel 27**

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal

daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.

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

#### **Artikel 28**

1. *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaars/gebruikers in acht te nemen. Tot dat onderhoud behoort onder meer de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwen van niet-gemeenschappelijke zaken en gedeelten. Onder behoorlijk onderhoud wordt verstaan dat iedere eigenaar en gebruiker zijn privé gedeelte zodanig onderhoudt, zodat het kwaliteitsbeeld en onderhoudsniveau van het gehele gebouw gelijk is en blijft. De terzake door de eigenaars en gebruikers te gebruiken materialen dienen tenminste van een kwaliteit te zijn als overeenkomt met de overigens in het gebouw gebruikte materialen.*
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.  
*De eigenaar/gebruiker van het privé gedeelte met indexnummer 3 is verplicht toe te staan dat de eigenaars/gebruikers van de privé gedeelten met de indexnummers 1 en 2 via de hellingbaan behorende tot het privé gedeelte van indexnummer 3 te komen van en te gaan naar de fietsenstalling en de openbare weg en vice versa, zulks met een klein voertuig (zoals fiets of scooter) aan de hand, op de minst bezwarende wijze.*
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

#### **Artikel 29**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.
2. *Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke bij de oplevering in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.*

3. *Alle zich in het privé gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.*

#### **Artikel 30**

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

#### **Artikel 31**

1. *Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin en/of terras en/of buitenruimte, is verplicht deze voor zijn rekening aan te leggen en te onderhouden en is derhalve geheel zelfstandig aansprakelijk voor de inrichting en vernieuwing van de betreffende tuin, terras danwel buitenruimte.* Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, berguimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.  
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin, terras, en/of andere buitenruimte te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin, en/of andere buitenruimte te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

#### **Artikel 32**

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

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

#### **Artikel 33**

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

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

#### **Artikel 34**

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé

gedeelte.

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

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

##### **Artikel 35**

1. *Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen.*
2. *vervalt*
3. *vervalt*
4. *vervalt*
5. *vervalt*
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

##### **Artikel 36**

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.  
*Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een belegger en de gebruikers van privé gedeelten die aan de belegger toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien de appartementsrechten niet meer aan de belegger toebehoren.*
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

##### **Artikel 37**

1. *vervalt*
2. *De gebruiker die 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. *vervalt*

##### **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**

vervalt.

## **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.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.  
*Het in de vorige zin bepaalde geldt niet als het een overdracht betreft van een appartementsrecht hetwelk in een ondersplitsing is betrokken. In dat geval is de betreffende vereniging van ondereigenaars aansprakelijk.*
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor *de extra voorschotbijdragen en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid*, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.
10. *Indien een appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag - overeenkomstig het plaatselijk gebruik - aankondiging van de veiling plaatsvinden tegen de gevel van het gebouw.*

## **L. Overtredingen**

### **Artikel 41**

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het

reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

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

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

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

##### **Artikel 42**

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

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

### **II. De vergadering**

#### **Artikel 45**

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, *alsmede indien één eigenaar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.*
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. *Indien één of meer appartementsrechten zijn ondergesplitst in appartementsrechten dient voor de woorden "zes maanden" in de eerste volzin van lid 2 te worden gelezen: "acht maanden" doch niet eerder dan drie maanden.*
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 vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde

tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

#### **Artikel 46**

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en 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: **drie (3).***

*De eigenaars van de appartementsrechten kunnen ieder één (1) stem uitbrengen.*

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.

De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.

De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen.

Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
5. *De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2 voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaars van dat/die appartementsrechten.*

#### **Artikel 48**

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

een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### **Artikel 49**

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

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

#### **Artikel 50**

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der 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 zal het bestuur, indien een eigenaar dit verzoekt, de beslissing opdragen aan een derde, op aanvraag van het bestuur te benoemen door de kantonrechter. De kosten verbonden aan de totstandkoming van de beslissing zullen voor rekening zijn van de vereniging, tenzij de derde anders bepaalt.*

*Het verzoek van een eigenaar als hiervoor bedoeld dient binnen dertig dagen na de vergadering waarin de stemmen staakten schriftelijk te worden verzonden aan het bestuur. Bij gebreke van tijdige verzending wordt, behoudens voorafgaande andere beslissing van de vergadering, het voorstel geacht te zijn verworpen.*

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

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

4. *In een vergadering waarin niet alle stemmen kunnen worden uitgebracht, kan geen rechtsgeldig besluit worden genomen.*

*Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering van eigenaars worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.*

*In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.*

#### **Artikel 51**

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

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

#### **Artikel 52**

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur

toekomt.

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.

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

5. *Bij besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven, respectievelijk bij besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.*

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

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

### **III. Het bestuur**

#### **Artikel 53**

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.  
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
*In afwijking van het hiervoor bepaalde wordt bij tot bestuurder en voorzitter benoemd de vennootschap.*  
*Op de agenda van de eerste vergadering dient de benoeming van de bestuursleden als agendapunt te worden opgenomen en dient derhalve een nieuw bestuur te worden benoemd.*  
*Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, kan de vereniging ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.*
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers, *tenzij de naam van de beheerder reeds als zodanig is geregistreerd.*

3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.  
*Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.*  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.  
*Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.*
7. Het bestuur vergadert tenminste éénmaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 54**

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.  
*In aanvulling hierop is elke eigenaar verplicht zijn correspondentieadres schriftelijk aan het bestuur en de beheerder te verstrekken indien en voorzover hij geen domicilie wenst te kiezen op het adres van zijn appartementsrecht. Indien het*

*bestuur en/of de beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende appartementsrecht.*

2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. *Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid* wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

#### **Artikel 55**

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

#### **Artikel 56**

1. De vergadering *dient* de administratie - waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur - op te dragen aan een door haar aan te wijzen *professionele/beroepsmatige administratief* beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. *De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon verenigd worden.*
3. *De aanwijzing van vorenbedoelde beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.*  
*Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering.*  
*In afwijking van het voorafgaande is de vennootschap tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de vereniging.*  
*De vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de eigenaars.*  
*Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering worden verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.*

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

#### **Artikel 57**

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk

geval het volgende geldt.

2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.  
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.  
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.  
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste *éénmaal* per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst. De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
  - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### **Artikel 58**

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

te verschaffen, en haar de boeken en bescheiden van de 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 *vijfde* lid;
  - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met *volstrekke meerderheid der stemmen*.
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 eenparigheid van stemmen* van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. *Indien een appartementsrecht is ondergesplitst, dient het daaraan voorafgaande vergaderingsbesluit van de betreffende ondervereniging met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de ondereigenaars kan worden uitgebracht te zijn genomen.*
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo=ñ besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan



overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.

6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

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

##### **Artikel 61**

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

#### **Q. Geschillenbeslechting**

##### **Artikel 62**

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de 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. Slotbepalingen**

*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.*

#### **S. Overgangsbepalingen**

*De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan haar het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen,*

*kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.*

*De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van de onderappartementsrechten na ondersplitsing ontstaan aan derden is overgedragen.*

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

- *de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;*
- *de vorenbedoelde overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s);*
- *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.*

### **Lasten en beperkingen**

*Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar voormelde akte vestiging opstalrecht mede heden voor mij, notaris, verleden, in welke akte voorkomt:*

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

*De vestiging van het recht van opstal geschiedt onder de navolgende bepalingen, waarbij wordt bedoeld:*

- *met "terrein": het perceel waarop het te vestigen opstalrecht rust;*
- *met "Burgemeester en Wethouders": het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente;*
- *met "de raad": de gemeenteraad van de gemeente;*
- *met "tekening": de tekening genaamd "Kop Zuidas, AVP Liander" de dato vier en twintig september tweeduizend vijftien, tekeningnummer 2015-423:*

#### **artikel 1: omschrijving opstalrecht**

- a. *het opstalrecht is bestemd tot het hebben, exploiteren, in stand houden en vernieuwen van een technische installatie ten behoeve van een AVP met bijbehorende werken van in totaal dertien vierkante meter bruto vloeroppervlak (13 m<sup>2</sup> bvo) in, op en boven het hiervoor omschreven terrein;*
- b. *het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd en eindigt -onverlet het onder artikel 9 gestelde- op de datum, dat de exploitatie van de onder lid a. opgenomen bestemming door de opstaller wordt beëindigd;*
- c. *alle kosten en rechten vallende op de vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de akte benevens alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het terrein zullen door de opstaller worden gedragen;*

#### **artikel 2: vergoeding opstalrecht**

*de vestiging van het opstalrecht geschiedt tegen een jaarlijkse retributie ter hoogte van zes en zestig euro (€ 66,00) voor de looptijd van het recht, die bij vooruitbetaling dient te worden voldaan tegen een afkoopsom van twee duizend zeven honderd zes en veertig euro (€ 2.746,00).*

#### **artikel 3: aanvaarding toestand bij levering**

- a. *het terrein, waarop het opstalrecht betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aanvang van het opstalrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de bestemming als onder artikel 1 omschreven;*
- b. *de opstaller is er in dit verband mee bekend, dat het terrein waarop het*

opstalrecht wordt gevestigd tezamen met het op de tekening met lijnarcering aangegeven terrein in erfpacht zal worden uitgegeven ten behoeve van woningen en voorzieningen;

in dit kader:

1° verklaart de opstaller zich nadrukkelijk bekend met:

- de voorwaarden waaronder deze erfpacht wordt gevestigd en de beperkingen die deze ten aanzien van het opstalrecht met zich meebrengen;
- de samenhang tussen het opstalrecht en de erfpacht met betrekking tot de boven het opstalrecht / de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;

2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het opstalrecht worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben;

3° zal de gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 Burgerlijk Wetboek;

- c. verschil tussen de werkelijke en opgegeven oppervlakte van het met het opstalrecht te belasten terrein zal noch de gemeente noch de opstaller aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering;

#### artikel 4: bestemming en gebruik

- a. het met het opstalrecht te belasten terrein mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven;
- b. de vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor bedoeld niet zonder redelijke gronden weigeren;
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling;

#### artikel 5: lasten en belasting

alle rijks-, provinciale, regionale, gemeentelijke of waterschapsbelastingen, alsmede alle andere lasten welke op of ter zake van de eigendom van het terrein zijn en worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de gemeente te worden vergoed;

#### artikel 6: verplichtingen / verbodsbepalingen

- a. de opstaller is verplicht de op het terrein te realiseren bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis binnen achttien (18) maanden na de ingangsdatum van het opstalrecht te voltooien en in bedrijf te nemen;
- b. de opstaller is verplicht het terrein en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen;
- c. de opstaller is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare

doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de opstaller door de gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de opstaller vergoed;

- d. het is de opstaller niet geoorloofd, dat op het terrein bij de aanvang van het opstalrecht aanwezige, of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden;
- e. het is de opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarden waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden;
- f. het is de opstaller niet geoorloofd in noch op het terrein of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, onder andere herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden;

artikel 7: bezwaring en overgang van het opstalrecht

- a. het opstalrecht mag niet zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten, noch met hypotheek of enig ander zakelijk recht worden bezwaard; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling; voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de inbreng in een vennootschap;
- b. van overgang en/of bezwaring van het opstalrecht als hiervoor onder lid a. bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes (6) maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwaring blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers overgeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving vermeld;

- c. *zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan, kan de opstaller aan het feit van de overgang of bezwaring generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlennen;*
- d. *de opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het terrein en de opstallen, waarop het opstalrecht betrekking heeft, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden;*
- e. *de opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht;*
- f. *de opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het opstalrechtcontract op dat opstalrecht niet van toepassing zouden zijn;*

*artikel 8: vrijwaring door de opstaller*

*de opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en interessen, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek mocht worden veroordeeld;*

*artikel 9: beëindiging van het opstalrecht door de gemeente*

- a. *de gemeente kan de opstalrechten beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie jaren van het gebruik waartoe het opstalrecht is bestemd. De beëindiging geschiedt door opzegging van het opstalrecht nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen;*
- b. *Burgemeester en Wethouders geven de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging van het opstalrecht, waarbij zij gemotiveerd uiteenzetten welke de redenen zijn, die de beëindiging van het opstalrecht rechtvaardigen. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend;*
- c. *omtrent hun voornemen tot beëindiging van een opstalrecht nemen Burgemeester en Wethouders geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van de in lid b. bedoelde schriftelijke kennisgeving van hun voornemen tot beëindiging aan de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden bezwaren tegen het voornemen bij Burgemeester en Wethouders inbrengen;*
- d. *Burgemeester en Wethouders besluiten met meeweging van de ingebrachte bezwaren. Burgemeester en Wethouders nemen geen besluit dan nadat de raad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van Burgemeester en Wethouders te brengen; Indien Burgemeester en Wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluiten tot beëindiging van het opstalrecht, wordt het in lid b. bedoelde voornemen geacht niet te hebben bestaan;*
- e. *het besluit van Burgemeester en Wethouders bepaalt de dag, waartegen het*

opstalrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt plaats per exploit en met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan hypotheekhouder(s) en aan anderen, die als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger(s) op het opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven;

- f. indien op de dag, dat het opstalrecht eindigt, het terrein en de opstal niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller;

artikel 10: beëindiging van het opstalrecht door de opstaller

indien het opstalrecht zal worden beëindigd wegens de beëindiging van de exploitatie door de opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid b. bedoeld, dan dient de opstaller de beoogde beëindiging tenminste drie (3) maanden vóór de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan dan drie (3) maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders;

artikel 11: vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging

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

artikel 12: toestand bij levering bij beëindiging opstalrecht

- a. de opstaller is gehouden de opstallen bij beëindiging van het opstalrecht op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te ontdoen van alle aan de opstaller toebehorende kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren;
- b. de opstaller is voorts verplicht de op het perceel door haar opgerichte opstallen op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te slopen en in een gelijke staat aan de gemeente te leveren als zij het bij de aanvang van haar recht geleverd kreeg en –indien het omringende perceel is ingericht– voorts aangestraat en aangeheeld volgens de specificaties van het omringende perceel;
- c. de opstaller kan worden ontheven van zijn verplichting tot sloop van de opstallen en aanhelen van het maaiveld indien de gemeente op het behoud van de opstallen prijs stelt; de opstallen vervallen in dat geval aan de gemeente zonder dat de gemeente tot het betalen van enige vergoeding aan de opstaller gehouden zal zijn;
- d. indien beëindiging van het opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de opstaller voor het verlies van het opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder artikel 12 a. en b. genoemde verplichtingen;

artikel 13: aantekening in openbare registers

indien het opstalrecht op één der wijzen, zoals omschreven in artikelen 9 of 10 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers;

artikel 14: boete

bij elke niet-nakoming van één der verplichtingen, welke de opstaller ter zake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de opstaller is aan wie oorspronkelijk het opstalrecht door de gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na

*aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste een honderd duizend euro (€ 100.000,00) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen dertig (30) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders;*

*artikel 15: samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van gemeente*

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

*artikel 16: domiciliekeuze*

- a. de opstaller dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is;*
- b. indien de opstaller geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot het opstalrecht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de gemeente gevestigde notaris;*
- c. van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de opstaller aan de gemeente schriftelijk kennis geven;*
- d. de gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.*

***Vestiging erfdiensbaarheid***

*Ten behoeve van de bereikbaarheid van de technische installatie, waarvoor in deze akte een opstalrecht is gevestigd in, op en boven het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1024, welke technische installatie zich zal bevinden in het te realiseren appartementencomplex genaamd RIV//, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AF nummers 1019, 1023 en 1024, vestigen partijen bij deze, om niet, **een erfdiensbaarheid van recht van overpad**, ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AF, nummer 1024 en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AF, nummers 1019 en 1023, eigendom van de gemeente, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend, inhoudende de verplichting van de eigenaars/gebruikers/opstaller(s) van het dienend erf om te dulden dat de eigenaars/gebruikers/opstaller(s) van het heersend erf op de minst bezwarende wijze komen en gaan van de openbare weg naar de ruimte waarin de technische installatie zich bevindt en vice versa, de eigenaars/gebruikers/opstaller(s) van het heersend erf toegang te verlenen en hen de doorgang niet te belemmeren."*

**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 vijftien minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

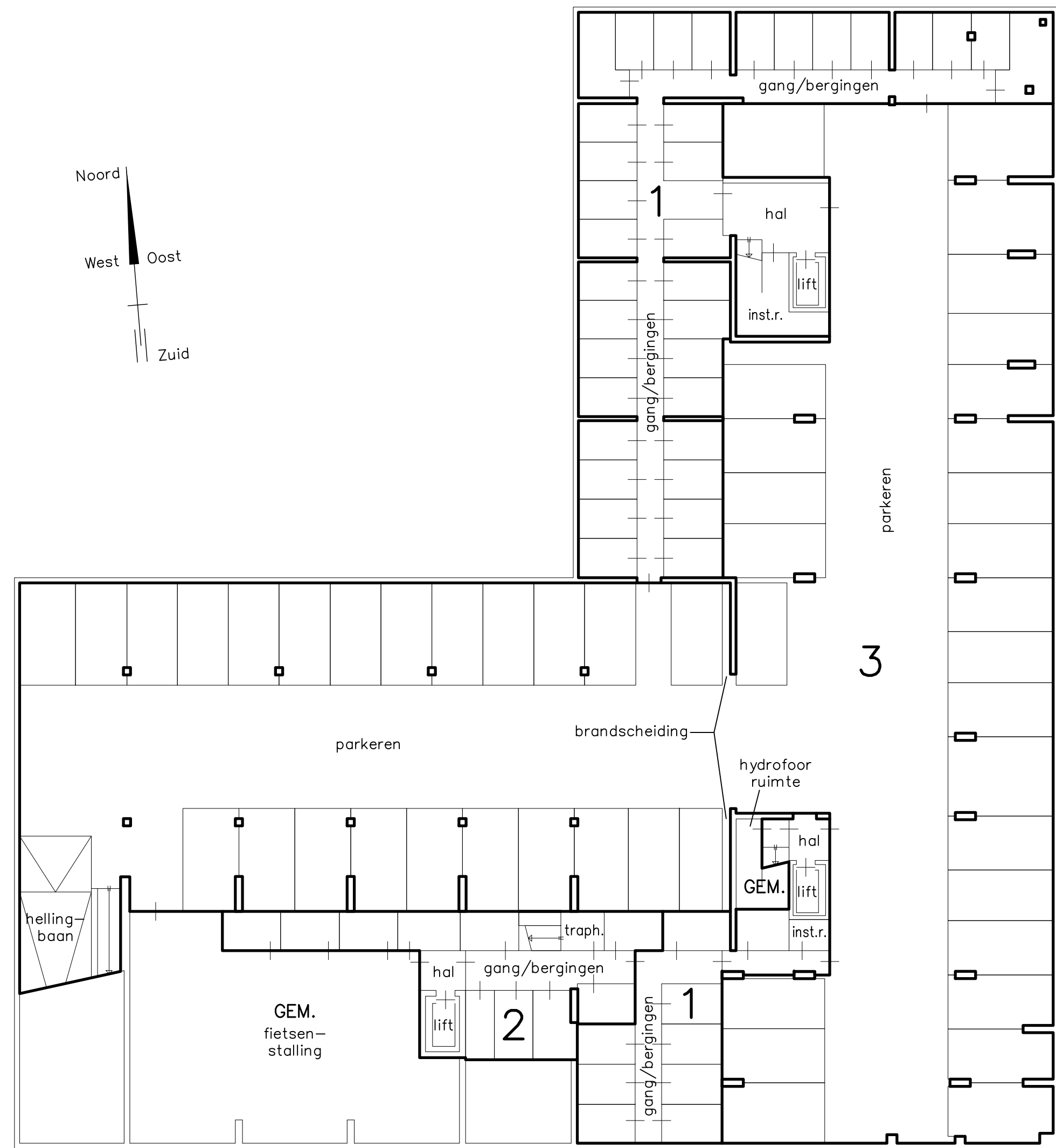
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

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.

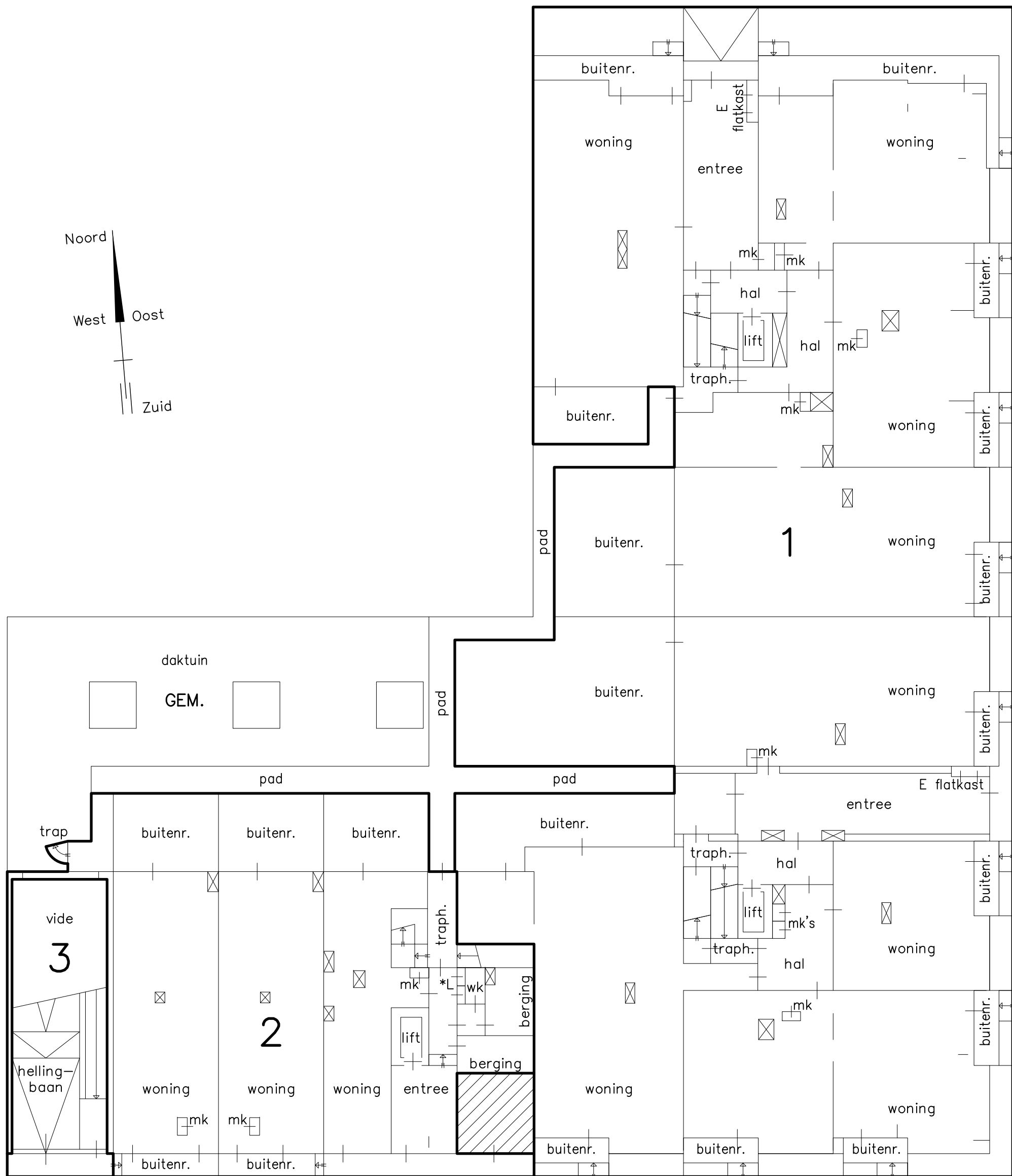
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de bijlage die in bewaring is genomen met depotnummer 20151105000051, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



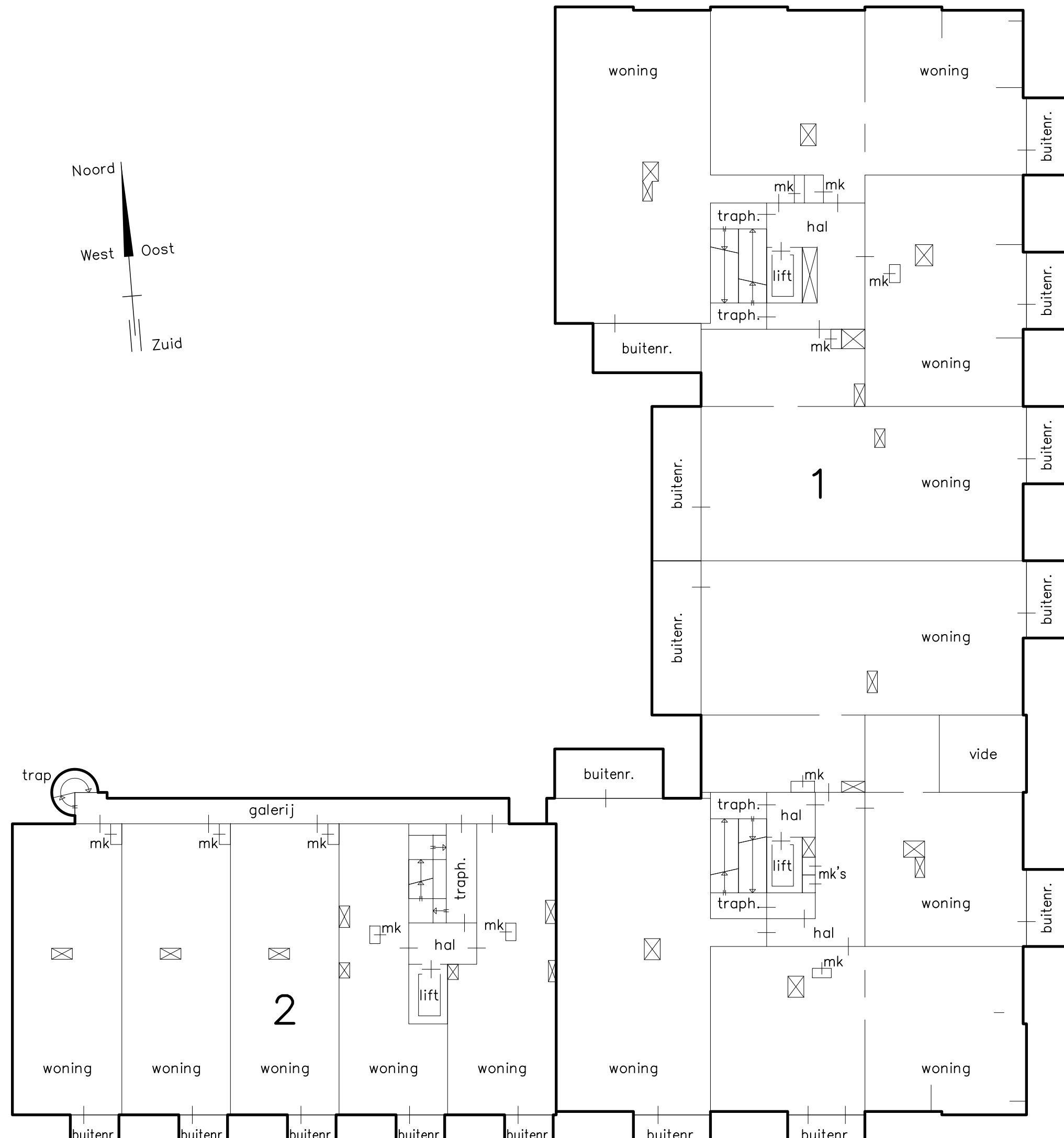


Kelder  
Schaal 1:200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m



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

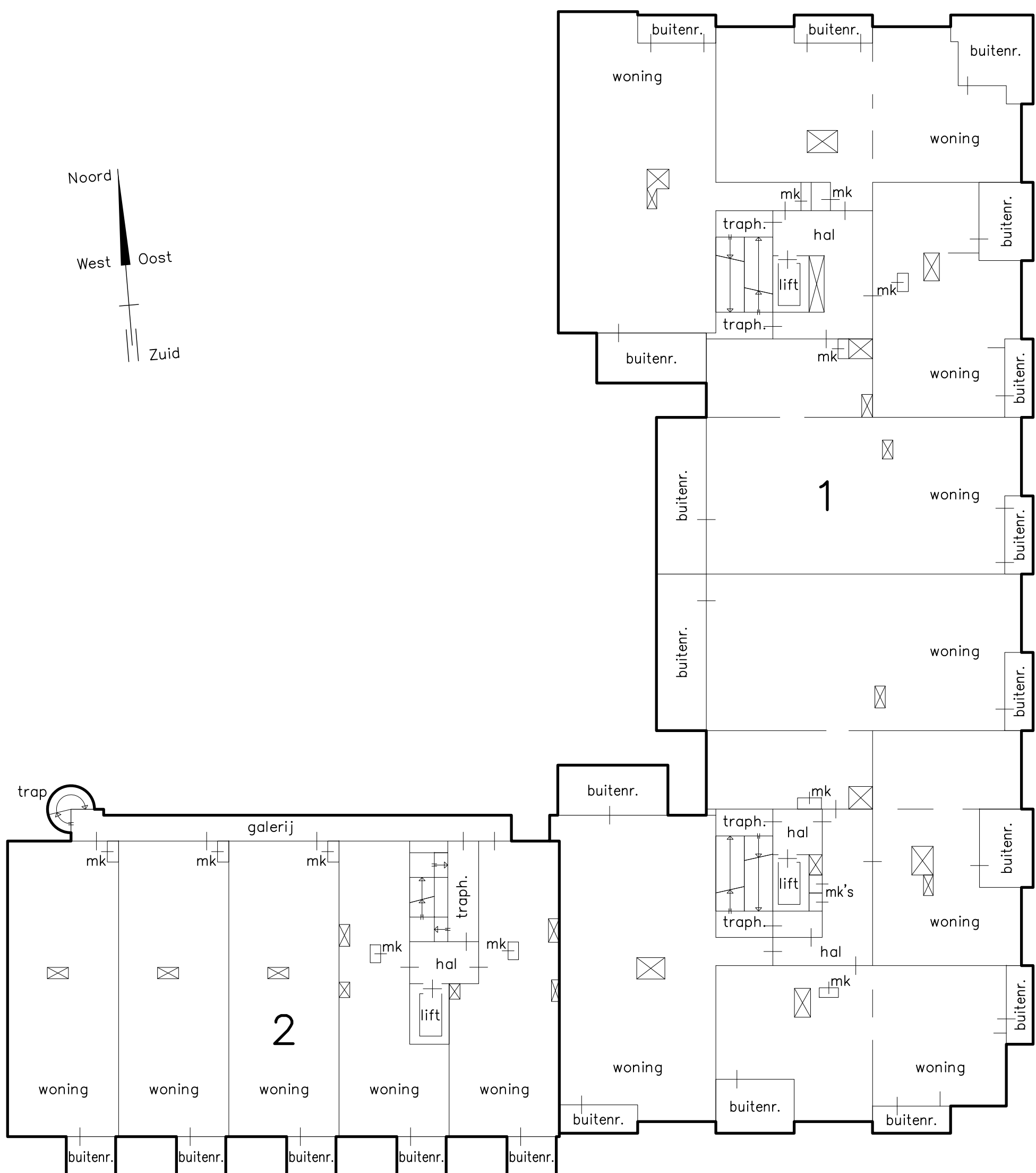
\*L: nutsvoorziening  
Lindert



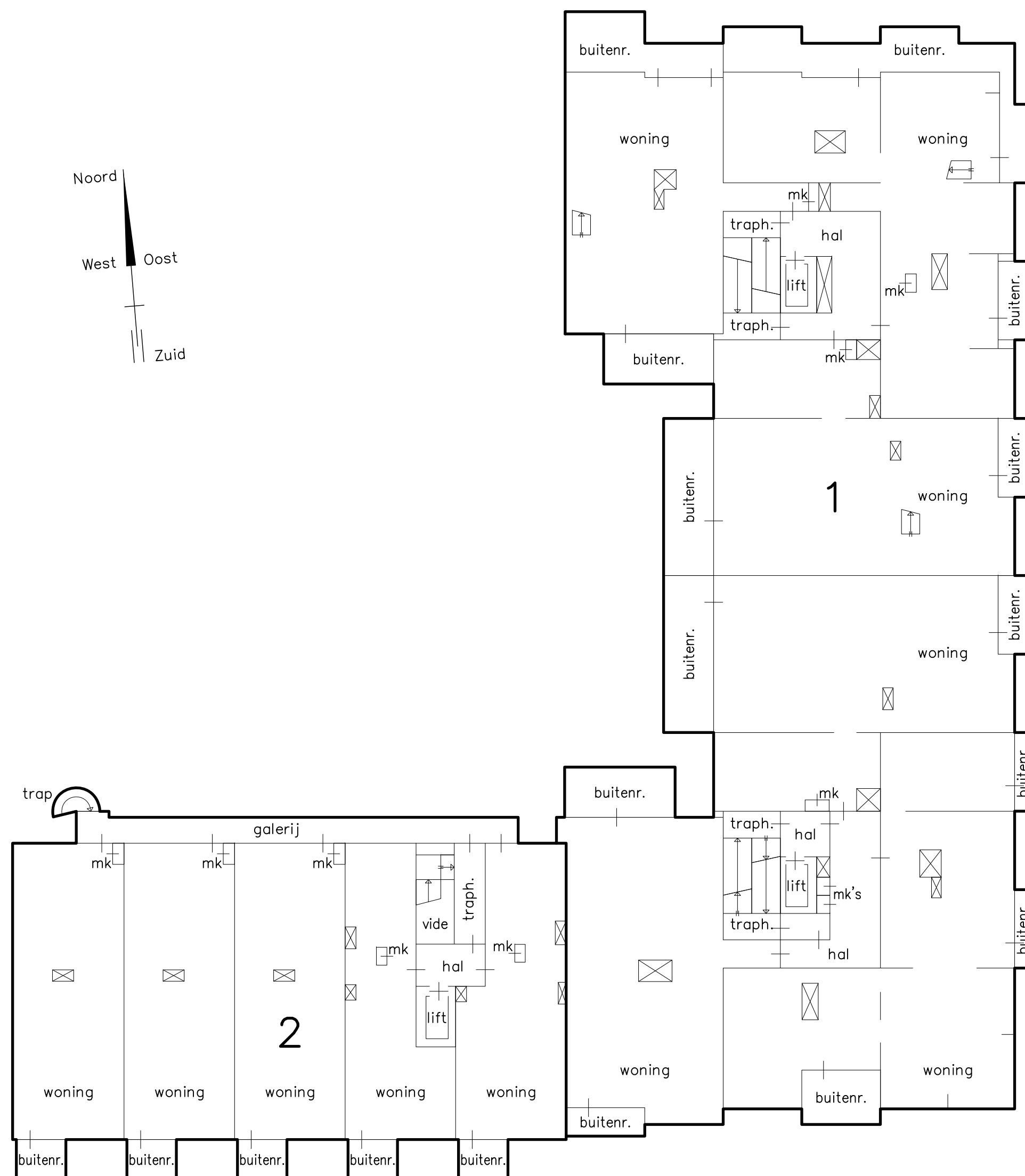
1e verdieping  
Schaal 1:200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m



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



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

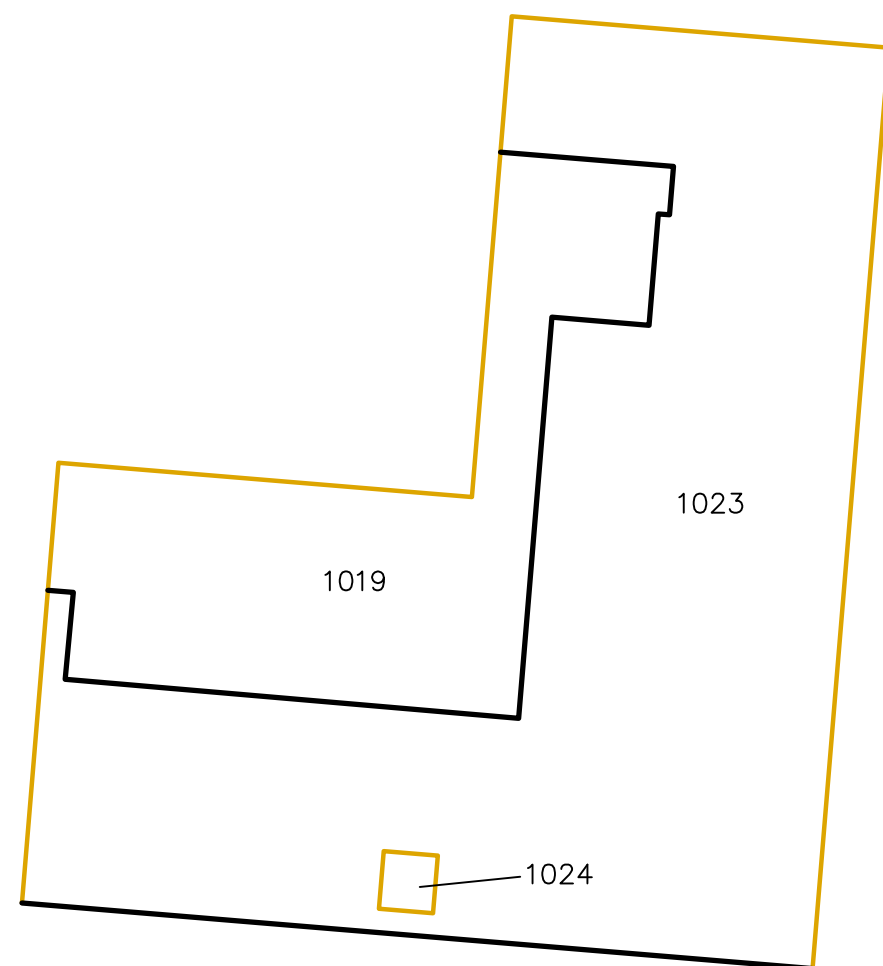


4e verdieping  
Schaal 1:200  
0m 2m 4m 6m 8m 10m

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

= opstalrecht niet in de splitsing betrokken

} kondien  
 } kolommen



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

Voorgenomen hoofdsplitsing in 3 appartementsrechten van de kadastrale percelen:

Gemeente : Amsterdam AF  
Sectie : AF  
Nummer(s) : 1019, 1023, 1024

waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend

Gewaarmerkt : d.d.

De notaris :

Kenmerk : 30215-HS

Project:  
RIV// - Kop Zuidas blok H1/H2 te Amsterdam

Hoofdsplitsingstekening Blad 1 van 2



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

schoonewil  
advies  
splitsingstekeningen - advies

Opdrachtgever : COD te Amsterdam

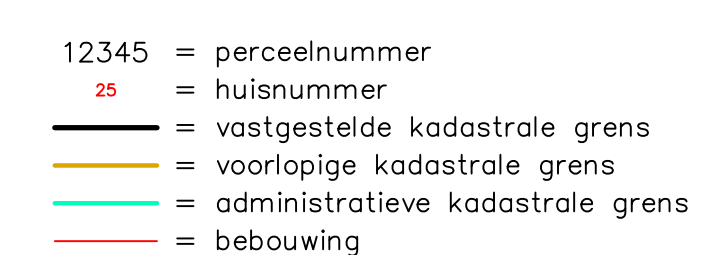
Projectnr. : 30215  
Schaal : 1:200 / 1:500  
Getekend : MS  
Formaat : 1189x841  
File : 30215-01.dwg


Datum : 30-10-2015  
Wijz. A : 03-11-2015


 } kanalen  

 } kolommen

traph. = trappenhuis  
mk = meterkast  
wk = werkkast

 = opstalrecht niet in de splitsing betrokken




**schoonewil**  
**advies**  
 splitstekeningen ► advies

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



Gemeente:Amsterdam AF Sectie:AF

Nr(s): 1019, 1023 en 1024

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Amsterdam 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 20151105000051, d.d. 06-11-2015

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.

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 58.

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

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20151105000051.

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