de Rechtspraak
Rechtbank Amsterdam

ONTVANGEN
04 FEB. 2019

[X] AANTEKENEN [ ] PER FAX 020 256 4433

Algemeen besturen van de bestuurscommissies van de gemeente
Amsterdam, t.a.v. Het Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht
teams Bestuursrecht

bezoekadres
Parnassusweg 220 (hoofdingang: toren G, Fred. Roeskestraat)
1076 EC Amsterdam

correspondentieadres
postbus 75850
1070 AW Amsterdam

t (088) 361 14 11
f (088) 361 03 25
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

3SRRC12455761

datum	30 januari 2019
onderdeel	Spoedfase T1 (keuzemenu: optie 1)
contactpersoon	5.1,2,e
doorkiesnummer	5.1,2,e
ons kenmerk	5.1,2,e
uw kenmerk	
bijlage(n)	
faxnummer afdeling	(088) 36 10324
onderwerp	het verzoek van 5.1,2,e te Amsterdam
	uitnodiging zitting en opvragen stukken

Geachte heer/mevrouw,

De rechtbank heeft van 5.1,2,e een verzoek om een voorlopige voorziening (met bijlagen) ontvangen. Dit verzoek is geregistreerd onder procedurenummer 5.1,2,e Ik stuur u hiervan een kopie.

Het verzoek zal door de voorzieningenrechter worden behandeld op dinsdag 12 februari 2019, om 15.00 uur in Amsterdam, Ingang F. Roeskestraat TOR. G. De voorzieningenrechter die de zaak op de zitting behandelt is 5.1,2,e De behandeling van het verzoek op de zitting duurt ongeveer 90 minuten.

Uitnodiging
Ik nodig u uit om bij de behandeling op de zitting aanwezig te zijn. U kunt dan uw standpunt mondeling toelichten en reageren op de standpunten van de andere partij(en). U bent echter niet verplicht om te komen. Als u niet naar de zitting wilt gaan, verzoek ik u dat door te geven aan de rechtbank. Als u wel naar de zitting komt, moet u zich eerst melden bij de portier bij de hoofdingang van het gebouw.

De voorzieningenrechter heeft voorafgaand aan de zitting alle stukken gelezen. Ik verzoek u daarom u zoveel mogelijk te beperken tot een aanvulling op wat al in de stukken staat. Het kan zijn dat de rechter de behandeling van de zaak begint met het stellen van vragen.

Getuigen en deskundigen
U mag getuigen en/of deskundigen meenemen naar de zitting of oproepen om op de zitting te verschijnen. Oproepen doet u met een aangetekende brief of door een deurwaarder in te schakelen. Deze getuigen en deskundigen kunnen aan u een vergoeding vragen vanwege reis- en verblijfkosten en bestede tijd. De rechtbank is niet verplicht om de door u meegebrachte getuige(n) of deskundige(n) te horen.

Op de zaak betrekking hebbende stukken
Ik verzoek u per omgaande de stukken in te dienen die betrekking hebben op deze zaak.

Ik verzoek u:
- alle aan het bestreden besluit voorafgaande stukken in te zenden, inclusief de al bij het verzoekschrift overgelegde stukken;
- de stukken te nummeren;
- de stukken in chronologische volgorde te leggen;
- vergezeld van een inventarislijst.

U wordt verzocht tevens afschriften van de stukken aan de overige partijen te zenden en daarvan aan de rechtbank mededeling te doen.

Als u wilt dat op bepaalde stukken geheimhouding wordt toegepast, dan moet u de betreffende stukken in een afzonderlijke gesloten envelop doen, met daarop de vermelding "geheimhouding art. 8:29 Awb". De gesloten envelop moet u vervolgens met de redenen waarom u verzoekt om geheimhouding in een gewone envelop verzenden of met een koeriersdienst laten bezorgen.

Nieuwe stukken
U kunt nog nieuwe stukken naar de voorzieningenrechter sturen. Nieuwe stukken kunnen worden ingediend **tot één dag voor de zitting.** Als u op een later tijdstip nog stukken naar de voorzieningenrechter stuurt, kan hij beslissen om bij de beoordeling van het verzoek geen rekening te houden met die stukken.

Beroepsprocedure naast het verzoek om voorlopige voorziening
Als naast het verzoek om voorlopige voorziening ook een beroepschrift is ingediend tegen uw besluit, kan de voorzieningenrechter ook beslissen op dit beroep.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het procedurenummer te vermelden.

5.1,2,e

Bezoekadres
President Kennedylaan 923

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam

Gemeente
Amsterdam

afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

A1

Retouradres: Stadsdeel Zuid, Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

5.1.2,e
5.1.2,e
5.1.2,e

Datum	19 DEC. 2018
OLO dossiernummer	5.1.2,e
Adres	5.1.2,e
Behandeld door	5.1.2,e
Doorkiesnummer	5.1.2,e
Bijlage	Kopie besluit
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning

RECHTBANK
AMSTERDAM
SECTOR BESTUURSRECHT

29 JAN 2019

INGEKOMEN

Geachte 5.1.2,e

Te uwer informatie zend ik u hierbij een kopie van het bericht dat ik de gemachtigde van bovenbedoelde aanvraag heb gezonden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e
5.1.2,e

Bezoekadres
President Kennedylaan 923

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam

Gemeente
Amsterdam

afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Retouradres: Stadsdeel Zuid, Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

Datum	19 DEC. 2018
OLO dossiernummer	5.1,2,e
Adres	5.1,2,e
Behandeld door	5.1,2,e
Doorkiesnummer	5.1,2,e
Bijlage	Kopie besluit
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Te uwer informatie zend ik u hierbij een kopie van het bericht dat ik de aanvrager(s) van bovenbedoelde vergunning heb gezonden.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
5.1,2,e

Bezoekadres
President Kennedylaan 923

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam

Gemeente
Amsterdam

afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Retouradres: Stadsdeel Zuid, Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

5.1.2,e

19 DEC. 2018

RECHTBANK
AMSTERDAM
SECTOR BESTUURSRECHT

28 JAN 2019

INGEKOMEN

Datum	
OLO dossiernummer	5.1.2,e
Adres	5.1.2,e
Behandeld door	5.1.2,e
Doorkiesnummer	5.1.2,e
Bijlagen	Besluit omgevingsvergunning
Onderwerp	Besluit

Geachte 5.1.2,e

Wij hebben besloten een omgevingsvergunning te verlenen voor het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw 5.1.2,e met behoud van de bestemming daarvan tot één woning. Aan de vergunning zijn voorwaarden en voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

Bezwaar
Wij willen u erop wijzen dat er nog bezwaar ingediend kan worden tegen de vergunning. Dit kan zes weken lang vanaf de dag na verzending van dit besluit.

Burgerlijk Wetboek
In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van uw buren. Het kan zijn dat uw omgevingsvergunning niet of gedeeltelijk aan deze regels voldoet. In dat geval kunt u uw project niet of gedeeltelijk uitvoeren.

Meer informatie nodig?
Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met 5.1.2,e telefoonnummer 5.1.2,e

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
www.zuid.amsterdam.nl

Gemeente
Amsterdam

Datum 19 DEC. 2010
Olo nummer 5.1,2,e
Behandeld door 5.1,2,e

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Besluit:

- Een omgevingsvergunning te verlenen aan 5.1,2,e voor het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw 5.1,2,e met behoud van de bestemming daarvan tot één woning;
- Af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Hoofddorpplein en Schinkelbuurt 2009".

Wij wijzen u op de voorschriften, welke zijn opgenomen in dit besluit.
In de rubriek "Beoordeling van de aanvraag" kunnen per beoordelingsonderdeel voorschriften opgenomen zijn. Aan het einde van de vergunning zijn voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden en het in gebruik nemen van het project. Het is belangrijk dat u alle voorschriften in acht neemt. Deze zijn een belangrijk deel van de omgevingsvergunning. Als geen rekening wordt gehouden met de voorschriften zal de buitendienst inspecteur van stadsdeel Zuid handhavend optreden. In de vergunning staat de inwerkingtreding van deze vergunning genoemd. Belangrijk is dat u deze inwerkingtreding aanhoudt, waarbij u tevens rekening dient te houden met de bezwaar- of beroepstermijn.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen

5.1,2,e

5.1,2,e

19 DEC. 2018

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

Rechtsbescherming

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken. Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Voorlopige voorziening
Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig totdat op uw bezwaar is beslist.

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:
De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo).

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

19 DEC. 2010

Intrekking en overschrijving

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo.

Indien de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de in de omgevingsvergunning genoemde vergunninghouder, dan dienen op basis van artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo, zowel de oorspronkelijke als de nieuwe vergunninghouder dit ten minste één maand voor de vergunningsoverdracht aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw van stadsdeel Zuid te melden.

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

19 DEC. 2018

De beoordeling van de aanvraag

Procedure

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende stappen doorlopen:
- aanvraag op reguliere voorbereidingsprocedure bepaald;
- aanvraag op ontvankelijkheid getoetst;
- aanvullende gegevens gevraagd;
- beslistermijn van de aanvraag met zes weken verlengd;
- verzoek om aanpassing van het plan;
- beoordeling van de aanvraag door adviseurs;
- beoordeling van de aanvraag op wet- en regelgeving;
- aanhouding van de aanvraag beëindigd;
- ingediende zienswijzen behandeld;
- ontvangst en beoordeling van het gewijzigde plan;
- beslistermijn van de aanvraag met 3 weken opgeschort (artikel 4:15 Awb).

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of artikel 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo).

Termijnen

De volgende data en termijnen zijn op de aanvraag van toepassing:
- Op 13 juli 2018 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- Op 8 augustus 2018 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.8, Wabo;
- Op 7 augustus 2018 hebben wij een verzoek gedaan om voor 18 september 2018 aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 18 september 2018 ingediend;
- Op 9 oktober 2018 hebben wij de beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning verlengd met zes weken overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo;
- Op 9 oktober 2018 hebben wij het besluit om de beslistermijn te verlengen gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo;
- Op 27 november 2018 heeft de aanvrager schriftelijk ingestemd met het opschorten van de beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning met een periode van 3 weken overeenkomstig artikel 4:15, lid 2, Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Op 30 augustus 2018 hebben wij u een verzoek gedaan om het plan aan te passen. Dit aangepaste plan hebben wij op 14 september 2018 ontvangen;
- Op 2 oktober 2018 hebben wij u nogmaals een verzoek gedaan om het plan aan te passen. Dit aangepaste plan hebben wij op 1 november 2018 ontvangen;

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2. Wabo.

19 DEC. 2018

Planologische toets

Toets aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan "**Hoofddorpplein en Schinkelbuurt 2009**". Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "**GEMENGD-1 (GD-1)**".

Strijdigheid
Het project is in strijd met artikel 3.3.2 omdat de maximum bouwhoogte van 13,5 meter, met 2,34 meter wordt overschreden door de uitbreiding van de woning ter hoogte van de vierde verdieping.

Onderhavige aanvraag wordt overeenkomstig artikel 2.10, lid 2, Wabo, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo en wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Buitenplanse afwijking, kruimelgevallen (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo)

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de regels van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo).

Afwijking ten behoeve van strijdigheid
Wij geven hierbij toestemming om van artikel 3.3.2, van de regels van het bestemmingsplan af te wijken, en motiveren dit als volgt:

Aanvragen voor omgevingsvergunning die in aanmerking komen voor het verlenen van een vergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo worden in het gebied van stadsdeel Zuid getoetst aan de Nota omgevingsvergunning A2. Voor de vergroting woning ter hoogte vierde verdieping geldt dat er geen specifieke beleidsregels zijn opgenomen. Het gaat hier om een bijzonder geval en daarom dient afgewogen te worden of maatwerk kan worden toegepast (Algemene bepaling 4.5.2).

Onderhavige pand maakt onderdeel uit van een complex met op de begane grond een drietal winkels en op de bovengelegen bouwlagen woningen. Het complex van 35 woningen bestaat uit twee delen: (1) een noordelijk deel met een gevelbreedte van ca. 40,5 meter en (2) een zuidelijk deel met een gevelbreedte van ca. 7,5 meter. Bijzonder is dat het zuidelijke deel twee bouwlagen minder heeft dan het noordelijke deel en ook geen bijzondere daklaag heeft.
Alhoewel de verdiepingshoogte gelijk is, is de materialisering van de gevel geheel anders: het zuidelijk deel heeft een geheel glazen pui omgeven door betonnen elementen en het noordelijk deel is uitgevoerd als metselwerk met kleinere raampartijen. Het Zuidelijke deel oogt door deze verschillen als een zelfstandige verticale eenheid van drie woningen gestapeld boven een winkel. Een eenheid die wat architectuur betreft los staat van het noordelijke deel.

Met deze lagere (4 bouwlagen) eenheid is getracht een overgang te maken tussen het 7-bouwlagen hoge Noordelijke blok en het aangrenzende monumentale tweelaagse pand. De aanvrager woont op de vijfde bouwlaag van het noordelijke deel en gebruikt het aangrenzend dak van het zuidelijke deel momenteel als terras. Aanvrager wil op het huidige terras van de woonruimte op de vijfde bouwlaag een aanbouw realiseren.

19 DEC. 2018

De gewenste daklaag heeft geen onevenredige gevolgen voor het straat- en bebouwingsbeeld. Het toevoegen van een bijzondere bouwlaag ten dienste het noordelijke deel van het pand is stedenbouwkundig acceptabel.
Een bouwlaag over de volledige breedte is gebruikelijk. Echter vormt een dergelijke bouwlaag een aantasting van de reeds beschreven getrapte overgang tussen naburige panden. Door de gehanteerde teruglegging vanaf de dakrand aan de zijkant wordt de getrapte structuur niet aangetast.
Door een dergelijke teruglegging ook aan de andere zijde van het pand toe te passen middels een terugspringende gevel wordt het bouwwerk ontkoppeld van het zuidelijk gelegen volume waardoor de symmetrie van het noordelijk gelegen bouwvolume gewaarborgd blijft.

Onderhavige plan geeft geen aanleiding dat onevenredige gevolgen voor derden te verwachten zijn. Door een teruglegging vanaf de dakrand aan de voor- en achterzijde is de bouwmassa voldoende ondergeschikt aan het hoofdvolume en heeft het geen onevenredige gevolgen voor zon- en daglichttoetreding.

Om deze redenen wordt een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan conform Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo via Artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) als acceptabele ontwikkeling gezien. Mits een positief advies door de Commissie Welstand en Monumenten Amsterdam wordt gegeven.

Welstand toets

Voor het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016". De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 28 november 2018 haar advies uitgebracht. Zij heeft aangegeven akkoord te zijn met het project en motiveert dit als volgt:

'Akkoord
De uitbreiding is voldoende terughoudend ten opzichte van het pand en in het straatbeeld en is zorgvuldig ontworpen.'

Wij vinden dit een deugdelijk advies en nemen dit advies over. Het project voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Toets Bouwbesluit 2012

Het project omvat het gedeeltelijk veranderen of vergroten van een bouwwerk en is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 behorende bij de gebruiksfunctie:
- Woonfunctie.

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met het voorschrift dat, de nog aan te leveren constructiegegevens en -bescheiden, minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen, worden ingediend en het is niet de bedoeling dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht.

19 DEC. 2018

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

Toetsing constructieve delen van de aanvraag

U of uw gemachtigde heeft namens u op basis van artikel 2.7, lid 1, onder a, van de Regeling omgevingsrecht (Mor) een verzoek tot latere aanlevering van de constructieve gegevens ingediend. De hoofdlijn van de constructie, het constructieprincipe en/of de constructieve uitgangspunten zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Wij geven hierbij aan dat er voldoende aannemelijk gemaakt is dat slechts de hoofdlijn van de constructie (constructieprincipe) voldoet aan de eisen en dat de verdere uitwerkingen van de constructie als "later in te dienen bescheiden" worden opgenomen in deze beschikking.

Toets Bouwverordening Amsterdam 2013

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Beoordeling en behandeling zienswijzen

Naar aanleiding van de aanvraag zijn er zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen houden in essentie het volgende in:

1. De uitkijkmogelijkheden worden verminderd;
2. De uitbreiding zal afbreuk maken aan de architectonische waarde van het gehele pand;
3. Het plan overschrijdt de toegestane maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan,
4. Het pand heeft aantal bouwfouten; door de geplande aanbouw worden deze fouten niet traceerbaar;
5. De bewoner van 5.1.2.e heeft bewust gekozen voor een woning zonder bovenburen. Dit wordt teniet gedaan met het bouwplan;
6. Het bouwplan levert aanzienlijke waardevermindering op;
7. De reglementen van de VVE staan niet toe dat het gebouw zodanig veranderd wordt.

Naar aanleiding van de zienswijzen overwegen wij het volgende:

1. Uit onze afweging blijkt dat uitzicht niet onevenredig vermindert;
2. De Commissie Ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd;
3. Bij strijd met het bestemmingsplan, dienen wij altijd af te wegen of we medewerking kunnen verlenen;
4. Dit is niet voldoende onderbouwd, waarschijnlijk heeft het bouwplan geen negatieve invloed hierop;
5. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid;
6. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid;
7. Dit betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid.

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het definitieve besluit.

19 DEC. 2018

Bescheiden behorende bij de omgevingsvergunning

Bij de omgevingsvergunning behoren de volgende en zodanig gemerkte bescheiden:

	Ontvangstdatum	Gemerkt
- Het aanvraagformulier,	13 juli 2018	01
- Tekening bestaand,	13 juli 2018	02
- Tekening nieuw,	11 november 2018	03
- Tekening details,	17 september 2018	04
- Tekeningboekje stabiliteit principe,	17 september 2018	05

Uitgestelde indieningsvereisten omtrent het bouwen

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden (artikel 2.2 Mor)

U of uw gemachtigde heeft namens u op basis van artikel **2.7, lid 1, onder a, Mor** een verzoek tot latere aanlevering van de constructie gegevens ingediend. De volgende "op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden" dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen te worden ingediend en het is niet de bedoeling dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht:

a. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

19 DEC. 2018

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn verschillende voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u deze voorschriften doorleest en zich houdt aan deze voorschriften.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden *(artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)*
Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

a. vergunning voor het bouwen;
b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden *(artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)*

1. Het bevoegde gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, per email naar 5.1.2,e @amsterdam.nl.

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

Procedure sloopwerkzaamheden (§ 1.7 BB 2012)

Aanwezigheid bescheiden *(artikel 1.32. Bouwbesluit 2012)*
Tijdens het slopen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

a. sloopmelding;
b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
d. overige voor het slopen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en;
e. indien op basis van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

19 DEC. 2018

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden *(artikel 1.33. Bouwbesluit 2012)*

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, bedoeld in artikel 1.26, schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden, bedoeld in artikel 1.26, van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de werkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag overlegt degene die de sloopwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1.26 heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, per email naar 5.1.2.e @amsterdam.nl.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden *(Afdeling 8.1. Bouwbesluit 2012)*

Aansturingsartikel *(artikel 8.1. Bouwbesluit 2012)*

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving *(artikel 8.2. van het Bouwbesluit 2012)*
Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en;
c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder *(artikel 8.3. Bouwbesluit 2012)*
De op basis van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

19 DEC. 2018

2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder *(artikel 8.4. Bouwbesluit 2012*

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder *(artikel 8.5. Bouwbesluit 2012)*

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Veiligheidsplan *(artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012)*

De op basis van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
   1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
   2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
   3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
   4° de aan- en afvoerwegen;
   5° de laad-, los- en hijszones;
   6° de plaats van bouwketen;
   7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
   8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
   9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;

19 DEC. 2018

b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
c. indien een bouwput wordt gemaakt:
   1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
   2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
   3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding *(Afdeling 8.2. Bouwbesluit 2012)*

Aansturingsartikel *(artikel 8.8. Bouwbesluit 2012)*
1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopafval *(artikel 8.9. Bouwbesluit 2012)*
Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopafval *(Hoofdstuk 4, artikel 4.1. Regeling Bouwbesluit 2012)*
1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid van het bouwbesluit worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9. van het besluit ten minste gescheiden in de volgende fracties:
   a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid zijn opgenomen;
   b. teerhoudende dakbedekking; al dan niet met dakbeschot;
   c. teerhoudend asfalt;
   d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
   e. niet teerhoudend asfalt;
   f. vlakglas, al dan niet met kozijn:
   g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
   h. dakgrind;
   i. armaturen;
   j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met j en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.

19 DEC. 2018

5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloopterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Geen asbest aangevraagd wel aangetroffen tijdens werkzaamheden
Dit besluit bevat geen bepalingen tot het verwijderen van asbest, indien tijdens het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden asbest wordt aangetroffen, dient het werk stil te worden gelegd. Hierna zal een daartoe gecertificeerd bedrijf een asbestinventarisatie moet uitvoeren. Dit bedrijf bepaalt de risicoklasse van de sanering, hiervoor moet een vergunning of melding voor worden ingediend. Pas na goedkeuring van de melding of vergunning kan er met de sanering worden gestart.

Overige voorschriften

Burgerlijk wetboek
Krachtens het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Sloopmelding
De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw, telefoonnummer 14020. Een sloopmelding kan worden gedaan minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden via: www.omgevingsloket.nl. Indien nodig dienen een sloopveiligheidsplan en asbestinventarisatie aangeleverd te worden bij de sloopmelding.

Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)
De omgevingsvergunning betreft niet een goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig kunt u contact opnemen met de Inspectie SZW. Aanvraagformulieren vindt u via de website: www.inspectieszw.nl.

5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e 5.1,2,e
Tel. 5.1,2,e

RECHTBANK
AMSTERDAM
SECTOR BESTUURSRECHT

24 JAN 2019

INGEKOMEN

A2

Datum: 23 januari 2019

Aan: De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht/Team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Betreft: Besluit omgevingsvergunning reguliere procedure 5.1,2,e
Bekendmaking Stadsdeel Zuid 19 december 2018
Kenmerk: OLO nummer 5.1,2,e

Geachte heer/mevrouw,

Op 21 januari jl dienden wij een bezwaar in bij de Afdeling Juridische Zaken van het Stadsdeel Zuid Amsterdam betreffende bovenstaande verleende omgevingsvergunning.

Omdat er geen schorsende werking uitgaat van ons bezwaar en wij vrezen dat dit gaat leiden tot een onomkeerbare situatie, verzoeken wij u bij deze tot een voorlopige voorziening tot opschorting van de inwerkingtreding dit besluit.

Voor de beschrijving van de situatie en de door ons aangevoerde bezwaren verwijzen we graag naar het bijgevoegde bewaarschrift aan de gemeente.

Met vriendelijke groet en tot nadere toelichting bereid.

5.1,2,e
5.1,2,e
Voorzitter 5.1,2,e

23 januari 2019

A2c1

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

1058HM Amsterdam
Tel. 5.1,2,e

RECHTBANK
AMSTERDAM
SECTOR BESTUURSRECHT

29 JAN 2019

INGEKOMEN

Datum: 28 januari 2019

Aan: De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
T.a.v. 5.1,2,e
Afdeling Publiekrecht/Team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Uw Kenmerk: 5.1,2,e

Geachte 5.1,2,e

In uw ontvangstbevestiging – van 24 januari jl - van ons verzoek om een voorlopige vergunning inzake een bouwvergunning door de gemeente Amsterdam, liet u ons weten dat er aan ons verzoekschrift nog een aantal zaken ontbraken. Deze stuur ik u hierbij op.
Als bijlagen bij deze brief treft u aan:

- Een kopie van het besluit omgevingsvergunning OLO 5.1,2,e uitgegeven door de Gemeente Amsterdam op 19 december 2018.
- Het uittreksel van de Kamer van Koophandel waaruit blijkt dat ik de VvE 5.1,2,e indiener van dit verzoek, kan vertegenwoordigen en als zodanig proceshandelingen kan verrichten en rechtsmiddelen kan aanwenden.
- Een kopie van onze statuten zoals neergelegd in de Splitsingsakte en Reglement en het Huishoudelijk Reglement van de VvE 5.1,2,e
- De tekening behorend bij de splitsingsakte, waarop het betreffende appartement staat (nummer 9). Ik heb daarop de buitengrenzen van het appartement en het betreffende dakterras aangegeven.

Wij willen u met klem vragen om het verzoek om een voorlopige vergunning zo snel mogelijk te behandelen.
Het probleem is dat er geen schorsende werking uitgaat van het bezwaar. De eigenaar liet ons weten dat de uitbouw die hij wil aanbrengen in prefab gemaakt wordt en er binnen een paar dagen kan staan. Dit zou tot de vervelende situatie kunnen leiden dat wij hem moeten verzoeken het weer af te breken.
Het is voor alle partijen prettiger als die fase voorkomen kan worden.

5.1,2,e tot nadere toelichting bereid.

Voorzitter VvE 5.1,2,e

28 jan 2019

Document reeds geopenbaard, zie document nummer 8

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

Document reeds geopenbaard, zie document nummer 8

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

A5

AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Op acht juni ----------
tweeduizend zes, verschijnt voor mij, ----------
5.1.2,e notaris te Amsterdam: ----------
5.1.2,e werkzaam bij het kantoor Houthoff Buruma N.V. in de vestiging te 5.1.2,e Amsterdam, Gustav Mahlerplein 50, geboren te 5.1.2,e op 5.1.2,e houder van een rijbewijs met nummer 5.1.2,e ----------
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ----------
5.1.2,e een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te 5.1.2,e kantoorhoudende te 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 3400728 ----------
("**Eigenaar**") ----------
De comparant verklaarde: ----------

I. INLEIDING ----------

1. Eigenaar is eigenaar van: ----------
   het kantoorgebouw met ondergrond en erf, gelegen te Amsterdam, plaatselijk bekend te (5.1.2,e) Amsterdam, 5.1.2,e tot en met 5.1.2,e (volgens opgave van het kadaster plaatselijk bekend te Amsterdam, 5.1.2,e en 5.1.2,e tot en met 5.1.2,e en 5.1.2,e 5.1.2,e tot en met 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e tot en met 5.1.2,e 5.1.2,e tot en met 5.1.2,e 5.1.2,e en 5.1.2,e 5.1.2,e tot en met 5.1.2,e en 5.1.2,e), kadastraal bekend 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e nummers: ----------
   - 5.1.2,e
   -
   -
   ("**Onroerende zaak**"). ----------
2. De Onroerende zaak is door de Eigenaar door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op eenendertig december tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 5.1.2,e nummer 5.1.2,e van een afschrift van een akte tot levering krachtens inbreng op dertig december tweeduizend drie verleden voor 5.1.2,e notaris te Amsterdam. ----------
3. De Onroerende zaak zal worden verbouwd tot een gebouw omvattende parkeerplaatsen, bedrijfsruimten/winkelruimten en woningen, waarbij de bestaande contouren van het huidige gebouw in stand blijven. Het na realisering

i0106157/224909.10

van de verbouwing van de Onroerende zaak ontstane gebouw, hierna te noemen **"Gebouw"**, zal na de onderhavige splitsing in appartementsrechten de na te melden appartementsrechten omvatten. Het Gebouw en de hiervoor omschreven ondergrond hierna te noemen **"Registergoed"**. ----------

4. De Eigenaar heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Registergoed, zulks op grond van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek. ----------

5. Het Registergoed en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten daarvan, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt zijn conform het bepaalde in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek aangegeven op een tekening, bestaande uit twee bladen. Deze tekening hierna te noemen **"Tekening"**. De Tekening is aan deze akte gehecht en is op elf mei tweeduizend zes door het Kadaster in bewaring genomen onder depotnummer 5.1,2,e ----------

6. Binnen de begrenzing van de op de Tekening aangegeven onderscheidene gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is conform het bepaalde in artikel 6 Uitvoeringsregeling Kadasterwet een appartementsindexnummer in Arabische cijfers aangebracht. ----------
De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam heeft, blijkens een daartoe strekkende verklaring, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht op een maart tweeduizend zes de Tekening goedgekeurd en voor het Registergoed de complexaanduiding 5.1,2,e vastgesteld. ----------

7. Blijkens opgave van het stadsdeel Oud-Zuid van de gemeente Amsterdam is voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten geen vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet vereist. ----------

II. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN ----------

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden en kettingbedingen wordt te dezen verwezen naar voormelde akte van levering, mede op heden verleden voor mij, notaris waarin wordt bedoeld met 'het Verkochte': het Registergoed en waarin woordelijk voorkomt: ----------

"*Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden en kettingbedingen wordt te dezen verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel 18865, nummer 193) waarin wordt bedoeld met 'registergoed 2': het Verkochte en waarin woordelijk voorkomt:* ----------

"*LASTEN EN BEPERKINGEN* ----------

Ten aanzien van met betrekking tot het registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen als volgt: ----------

met betrekking tot het registergoed 2: ----------

naar een akte van transport op vierentwintig februari negentienhonderd éénenzeventig verleden voor een plaatsvervanger van notaris 5.1,2,e *destijds gevestigd te*

:0106157/224909.10

Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zesentwintig februari negentienhonderd éénenzeventig in 5.1,2,e *waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:* ----------

"Voormelde overeenkomst is volgens verklaring van de comparanten, handelend als gemeld, geschied onder de volgende voorwaarden en bepalingen, waarbij met Burgemeester en Wethouders wordt bedoeld: ----------

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam, ten aanzien van de hiervoor onder I genoemde rechtshandelingen: ----------

a. de vennoten verbinden zich om voor hun rekening: ----------

1. het in de op de aan deze akte gehechte kaart met geel aangeduide onroerend goed - het kadastrale perceel nummer 5.1,2,e *- gelegen riool van betonnen buizen met houten koker te vervangen door een riool van gegoten ijzeren buizen, inwendig wijd vijf en twintig centimeter, met de binnen onderkant van de buis op twee meter en tien centimeter beneden Nieuw Amsterdams Peil; deze buis dient geheel ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te worden bevestigd aan de wand van de kelder, deel uitmakende van de aldaar op te richten nieuwe bebouwing;* ----------

2. het onder 1 bedoelde riool ten genoegen van Burgemeester en Wethouders aan de zuidzijde aan te sluiten en aangesloten te houden op een bestaande put en aan de noordzijde op het gegoten ijzeren riool, aanwezig onder de ten noorden van het verkochte aanwezige, aangrenzende bebouwing; ----------

b. het onderhoud van de onder a sub 1 bedoelde riolering onder de nieuwe bebouwing zal van gemeentewege voor rekening van de vennoten worden uitgevoerd, zodra dit nodig is; de voor de uitvoering van de werkzaamheden nodige ruimte in de onder a sub 1 bedoelde kelder, dient zonodig zonder enigerlei vergoeding ter beschikking van de gemeente te worden gesteld; de vennoten verbinden zich voorts er aan mede te werken, dat een goede en snelle uitvoering van de onderhoudswerken aan het riool gewaarborgd blijft: ----------

c. ten behoeve van de bereikbaarheid van het gedeelte rioolgang ten zuiden van de nieuwbouw, welk gedeelte op de gemelde kaart met zwarte arcering is aangeduid - de kadastrale percelen nummers 5.1,2,e *- dienen de vennoten voor hun rekening in de zuidelijke muur van de begane grond van de nieuwbouw, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, een deur aan te brengen met een wijdte in de dag van ten minste vijf en tachtig centimeter;* ----------

d. ten behoeve van het schoonhouden en onderhouden van het riool, gelegen in het onder c bedoelde gedeelte rioolgang, via de onder c bedoelde te maken deur, dienen de vennoten ten alle tijde zonder enig voorbehoud toegang tot en overpad over de onder c bedoelde begane grond te verlenen aan het daartoe door de gemeente aangewezen personeel, met de nodige materialen en werktuigen; ----------

e. 1. de vennoten zijn verplicht te gedogen, dat aan hetgeen zich op de terreinen op de gemelde kaart aangeduid met lichtrood en geel - de kadastrale percelen nummers

0106157/224909.10

5.1,2,e - *bevindt, worden aangebracht zoveel elektrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren) als Burgemeester en Wethouders nodig achten en dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten, schakelkasten, steunijzers en dergelijke (een en ander met toebehoren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer Burgemeester en Wethouders dit gelasten; de vennoten zijn voorts verplicht om hetgeen aldus is aangebracht bevestigd te laten;* ----------

2. bij niet-nakoming van één of meer van de hiervoren onder a tot en met e.1 genoemde verplichtingen zullen de vennoten telkens een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste vijf en twintig duizend gulden (f 25.000,--) verbeuren ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn; ----------

3. hetzij het onder e sub 4 bepaalde al dan niet is nagekomen, zullen de hiervoren onder a tot en met e op de vennoten gelegde verplichtingen op alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als krachtens bijzondere titel, toepasselijk zijn, en wel zodanig, dat ieder, hunner, door wie één of meer van de hiervoren genoemde verplichtingen niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de onder e sub 2 bedoelde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete gehouden zal zijn; ----------

4. bij elke verdere overdracht van de onder e sub 1 bedoelde terreinen of van een deel daarvan moeten in elke akte van overdracht de hiervoren gestelde bepalingen alsmede deze bepaling (4) worden opgenomen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste vijfentwintigduizend gulden (f 25.000,--), door de overdragende partij, die dit verzuimt - en ingeval meer personen gezamenlijk als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren - verschuldigd ten bate van de gemeentekas en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling nodig zal zijn; ----------

5. onverminderd het hiervoor onder 2 en 3 gestelde ter meerdere verzekering voor de nakoming daarvan, het hiervoor onder a, c en d bepaalde, te vestigen als erfdienstbaarheden ten nutte en gebruik van de aangrenzende gemeentegrond, kadastraal bekend 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e *als heersende erven en ten laste van het bij deze akte aan de vennoten overgedragen perceel kadastraal bekend* 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e *en het aan de vennoten reeds in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend nummer* 5.1,2,e *van genoemde gemeente en sektie als lijdende erven."* ----------

Enzovoorts. ----------

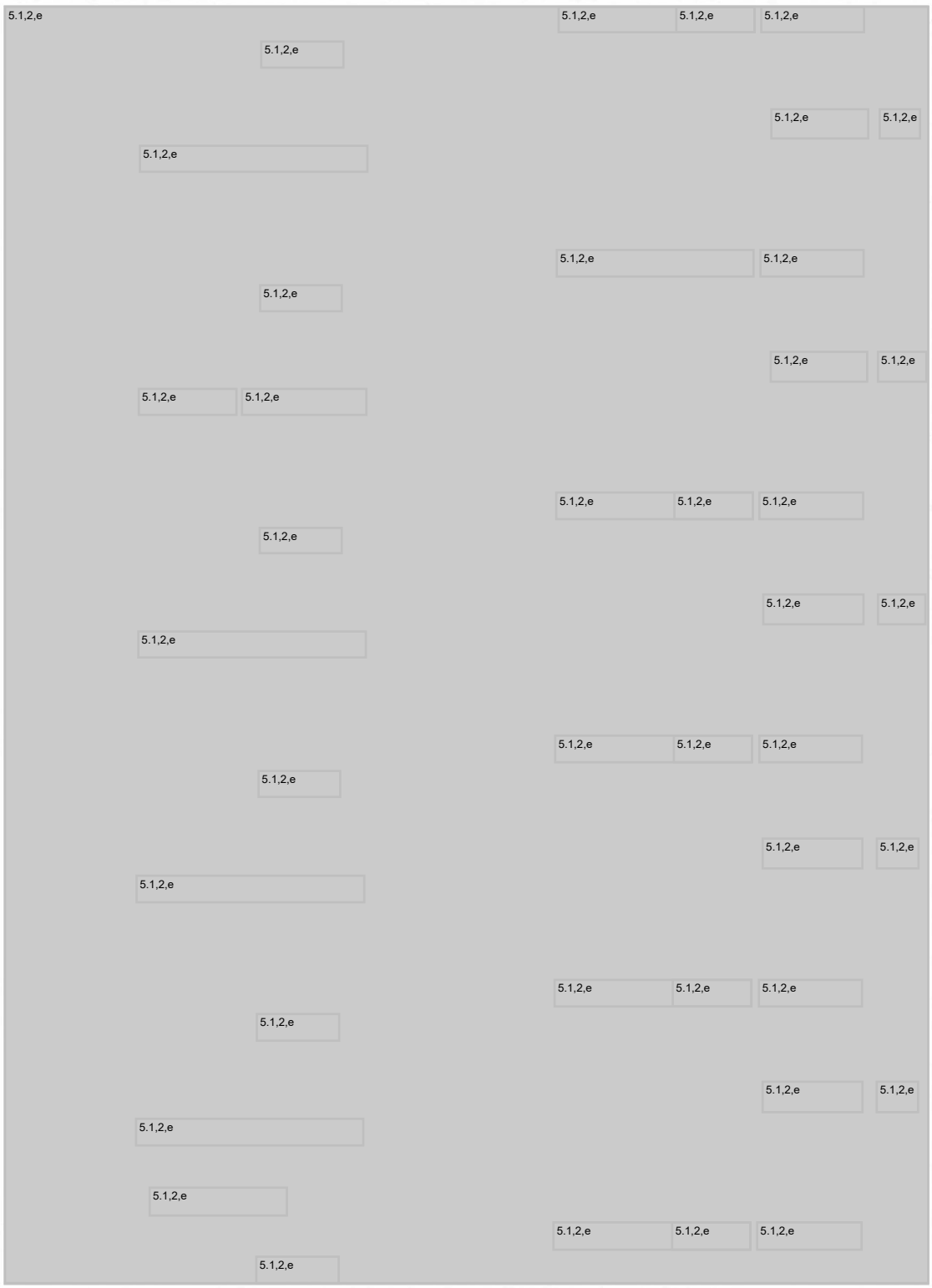
"a. de vennoten dienen de overgedragen grond voor hun rekening te ontdoen van alles wat zich op en tot een meter vijftig centimeter beneden het ter plaatse geldende straatpeil in die grond mocht bevinden en deze voor hun rekening op te hogen met

0106157/224909.10

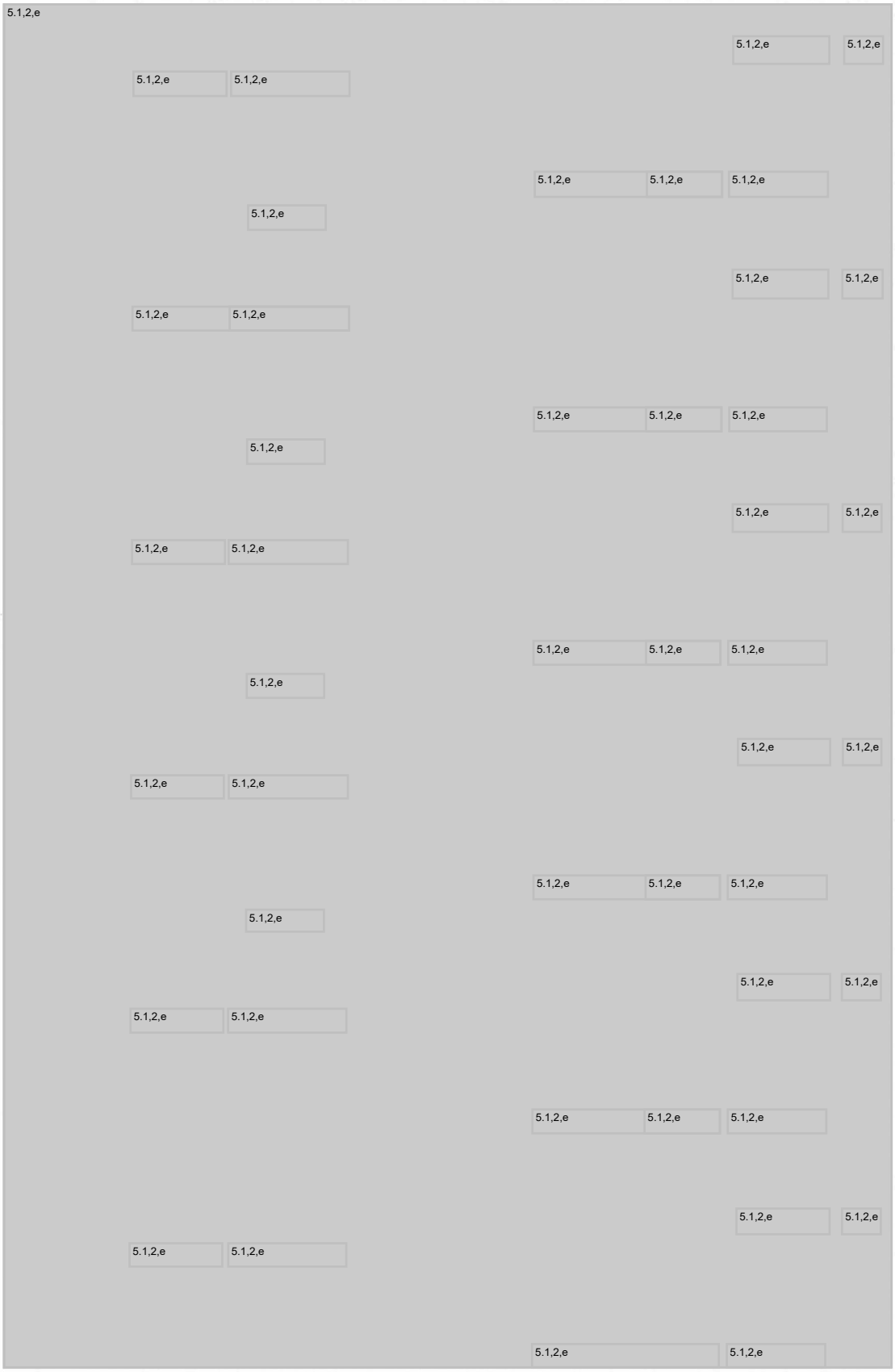
zuiver zand tot dat straatpeil;" ----------

III. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN ----------

De Eigenaar splitst hierbij het Registergoed in de volgende 5.1,2,e appartementsrechten: ----------



i0106157/224909.10


5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

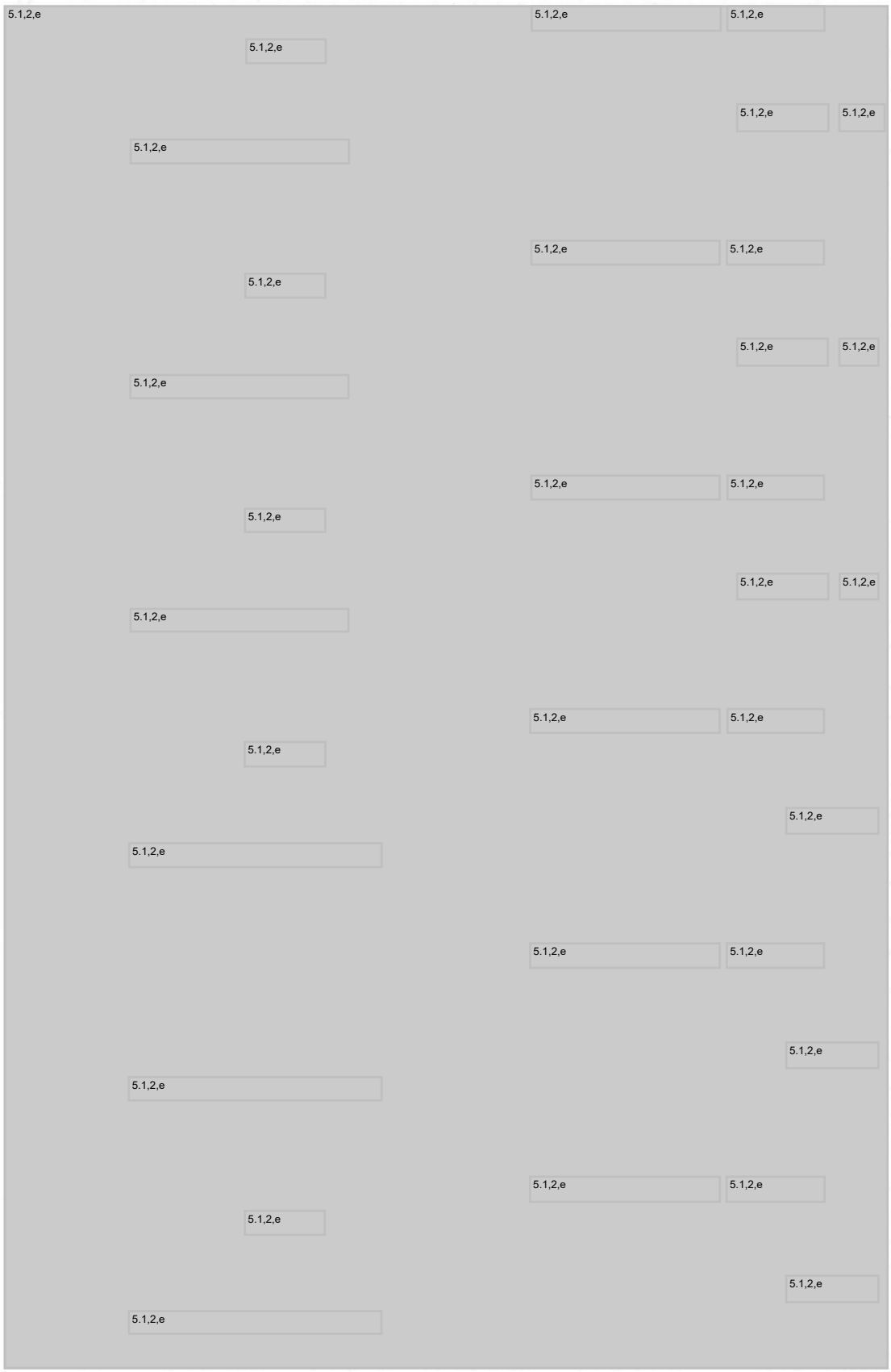
5.1,2,e 5.1,2,e

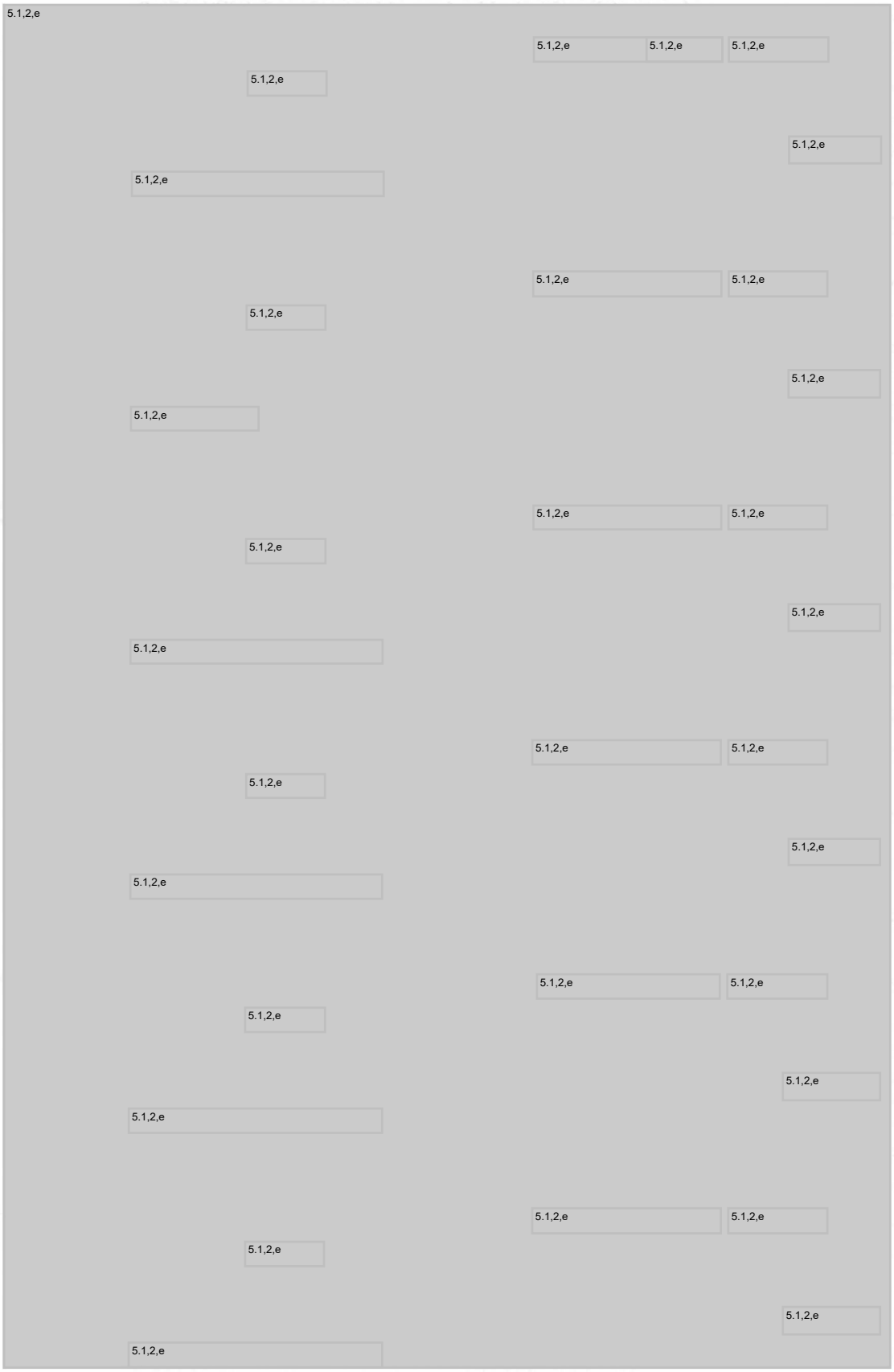
5.1,2,e

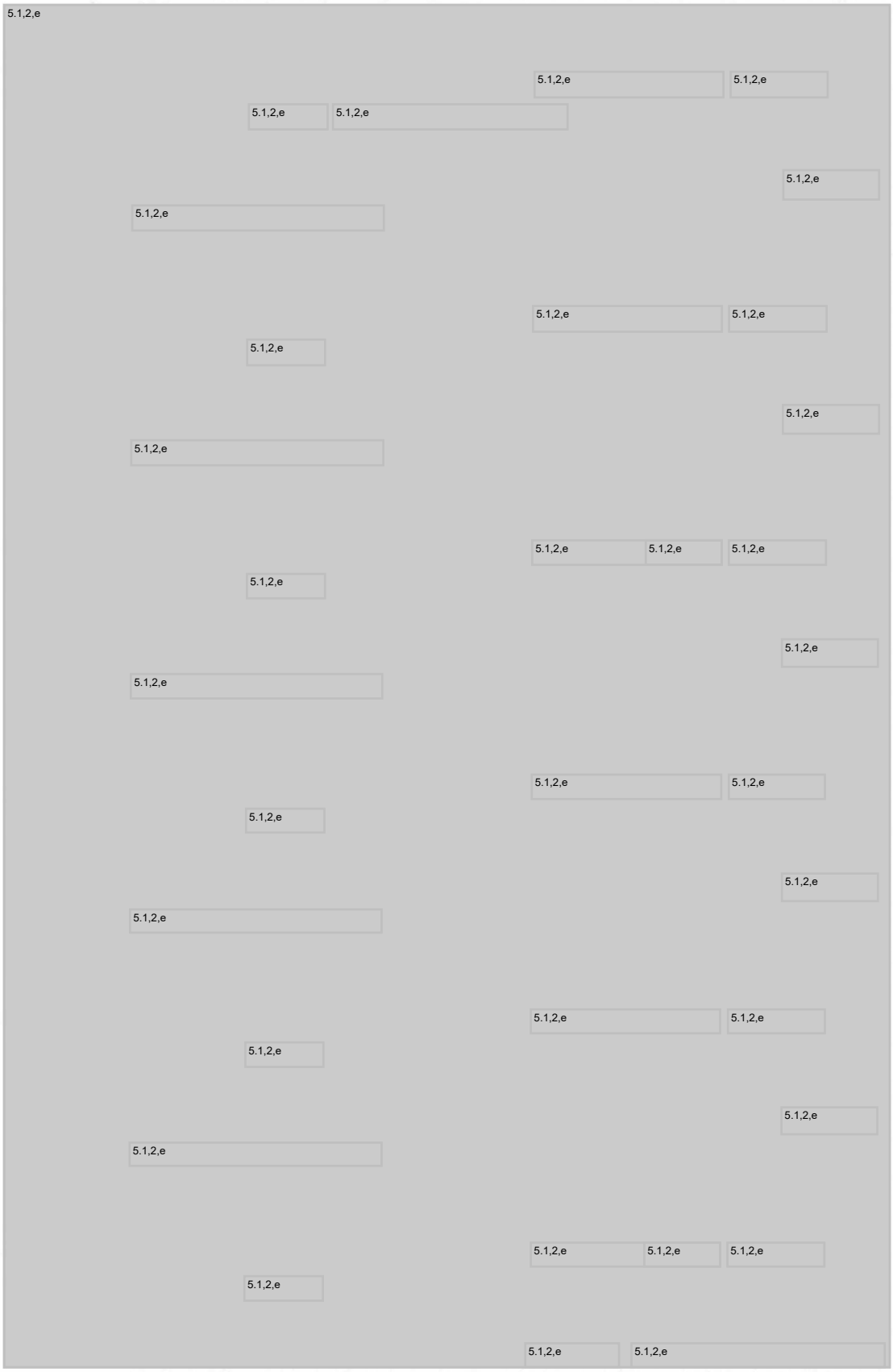
5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e


5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e


5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e


5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

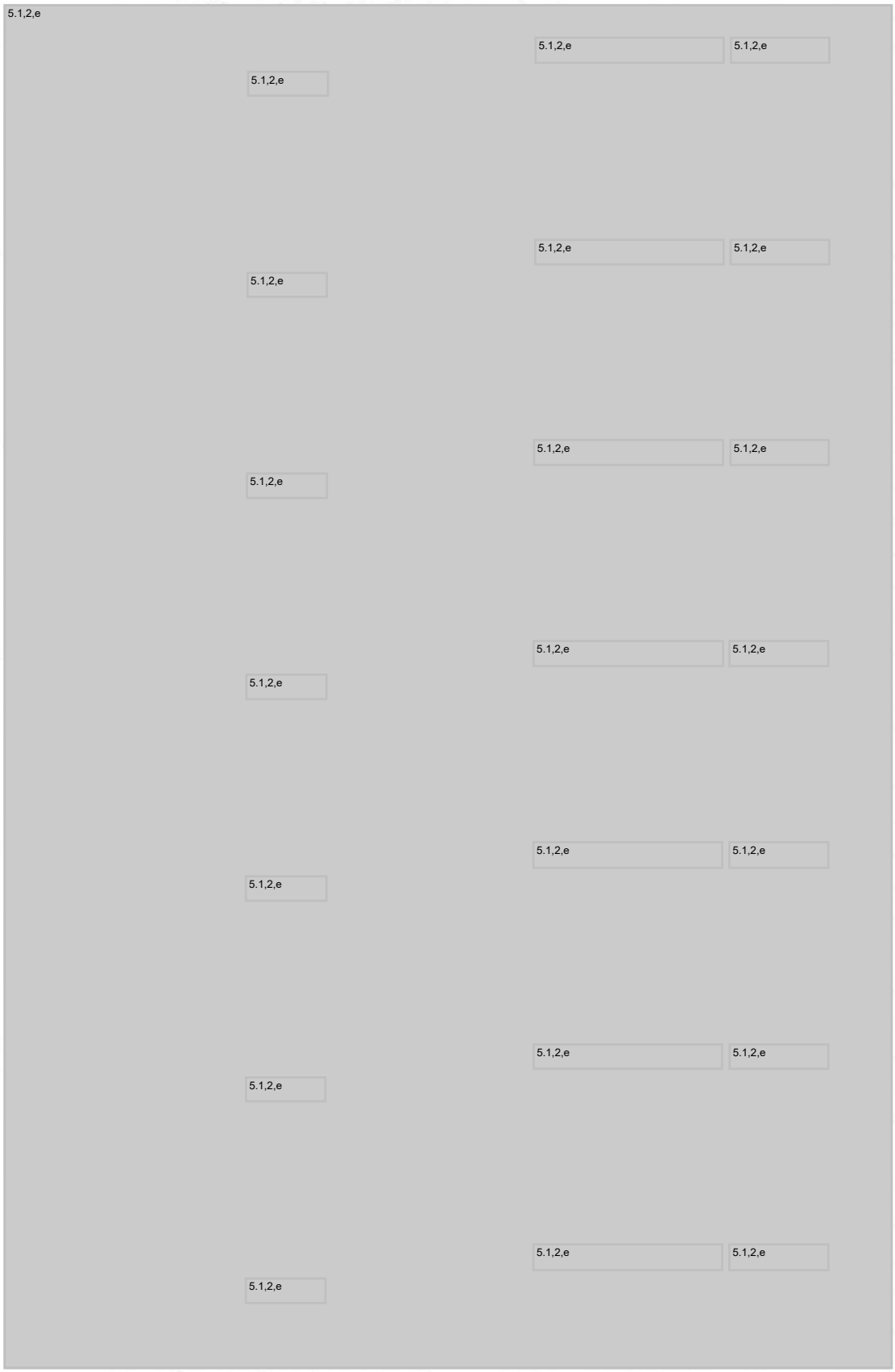
5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e	5.1,2,e	5.1,2,e
	5.1,2,e	5.1,2,e
	5.1,2,e	5.1,2,e
	5.1,2,e	5.1,2,e
	5.1,2,e	5.1,2,e
	5.1,2,e	5.1,2,e
	5.1,2,e	5.1,2,e



0106157/224909.10

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

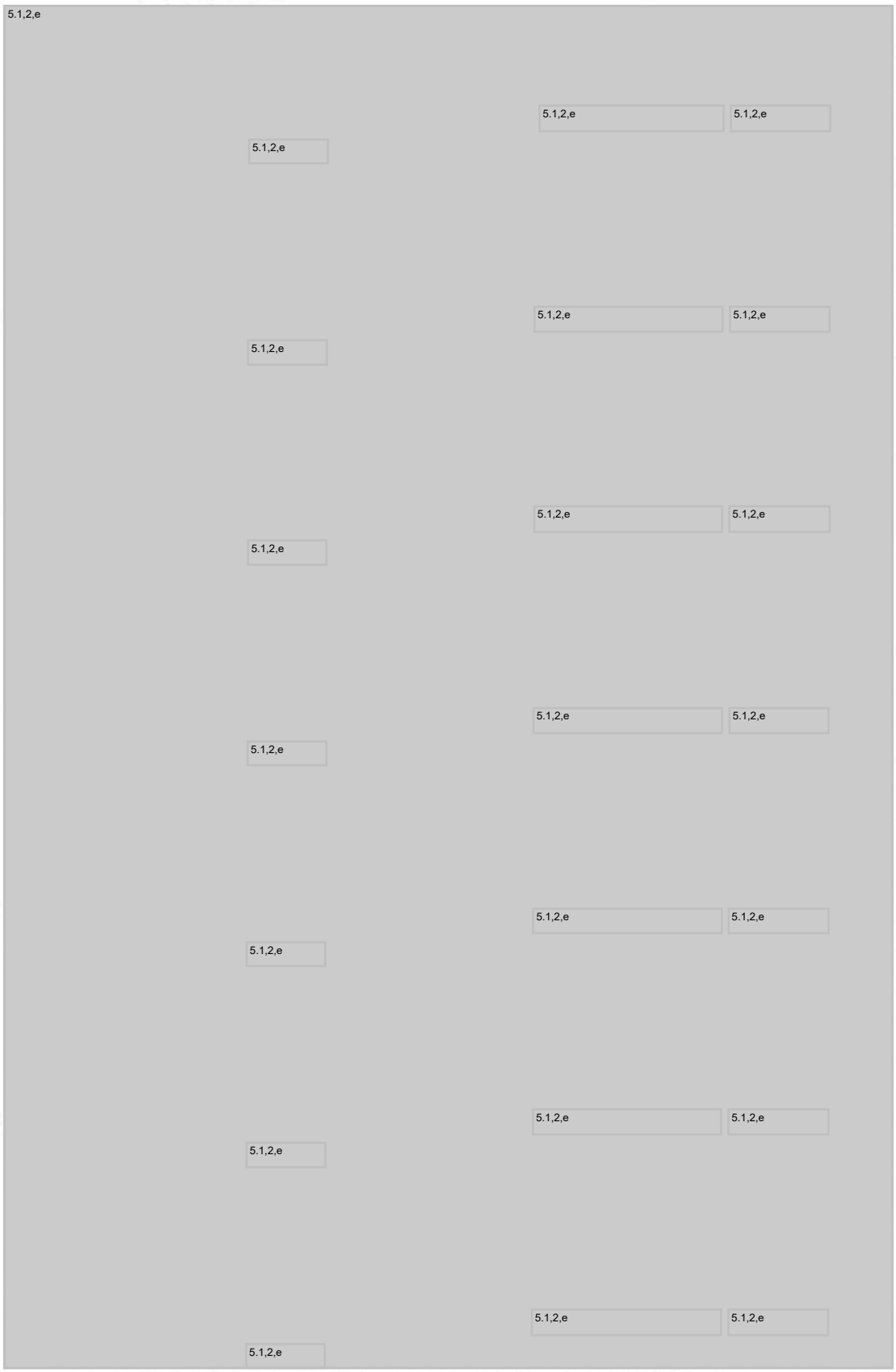
5.1,2,e

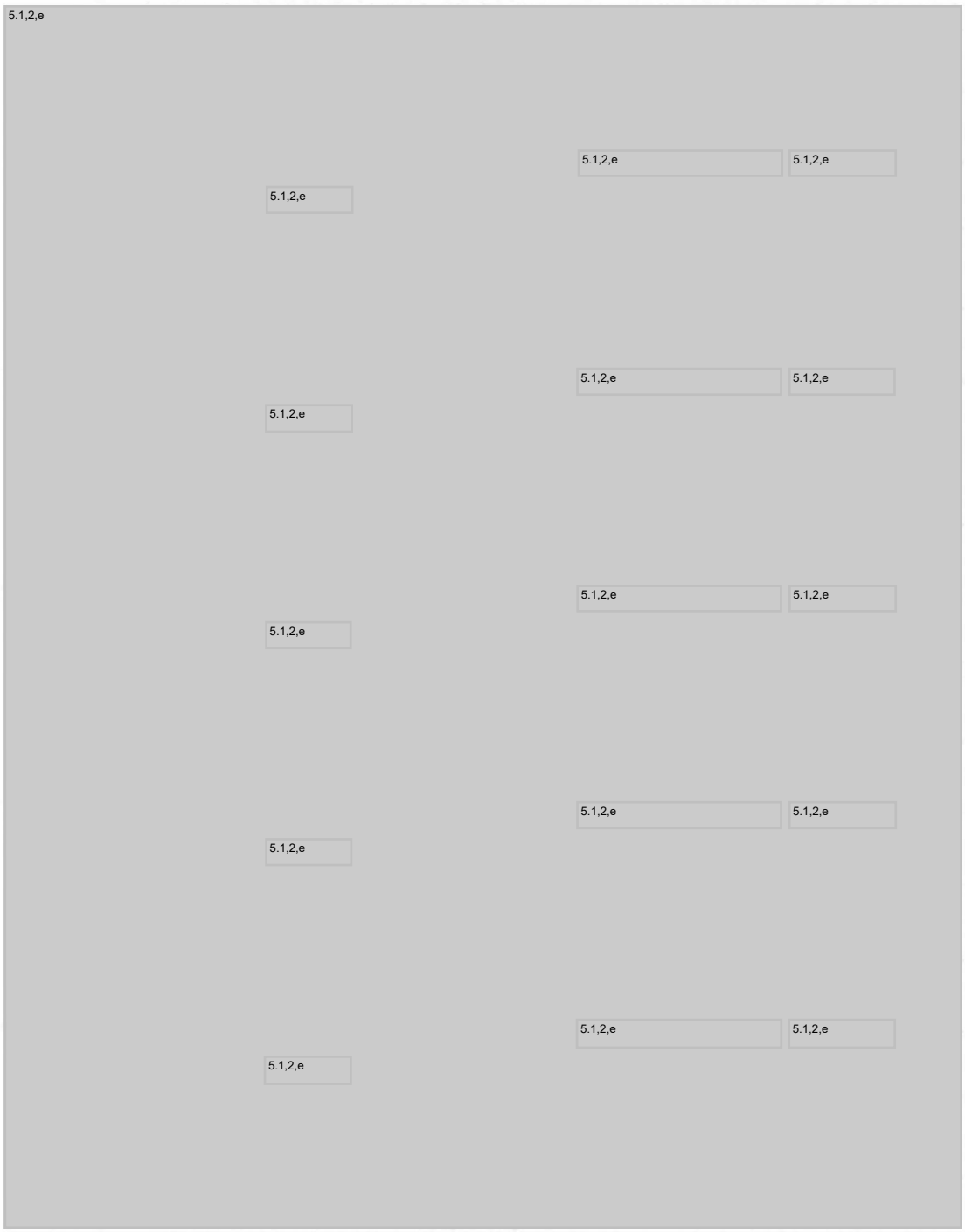
5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e 5.1,2,e

5.1,2,e


5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e



Door inschrijving van een afschrift van deze akte in register Hypotheken 4 gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam zal de Eigenaar eigenaar zijn van de hiervoor vermelde vierenzeventig appartementsrechten. ----------

IV. REGLEMENT ----------

De Eigenaar stelt hierbij het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek vast als volgt: ----------

0106157/224909.10

A. Definities en algemene bepalingen ----------

Artikel 1. ----------

1.1. 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 voorzover niet vallende onder i; ----------

k. "**grond**": 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 ar-

i0106157/224909.10

tikel 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. ----------

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 voorzover die op hem betrekking hebben, na te leven. ---

2.2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek en het hebben van een seksinrichting is niet toegestaan. Onder seksinrichting wordt verstaan een voor het publiek toegankelijke ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar. ----------

2.3. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld. Voor wat de appartementsrechten met bestemming bedrijfsruimte betreft, zal de te stellen geluidsnorm gelijk zijn aan de in de Wet Milieubeheer voortvloeiende beslui-

i0106157/224909.10

ten te dier zake gestelde eisen. ----------

2.4. 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 voorzover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen. ----------

2.5. 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. ----------

3.1. 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 voorzover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. ----------

Artikel 4. ----------

4.1. 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. ----------

5.1. 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. ----------

6.1. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voorzover 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. ----------

7.1. 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 regle-

i0106157/224909.10

ment 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. ----------

8.1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het hiervoor bij de omschrijving van het aan hem toebehorende appartementsrecht vermelde breukdeel. ----------

8.2. De in het eerste lid vermelde breukdelen zijn vastgesteld op basis van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak van de verschillende privégedeelten waarop de appartementsrechten recht geven, zoals deze zijn gemeten op basis van de thans bestaande tekeningen van het gebouw. ----------

8.3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, voorzover in het volgende lid niet anders is bepaald. ----------

8.4. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, welke voor gemeenschappelijke rekening zijn, voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen, met uitzondering evenwel van: ----------

a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, indien uit artikel 15 een andere gerechtigheid tot de verzekeringsuitkeringen voortvloeit. ----- Deze kosten zullen alsdan worden gedragen naar rato van deze gerechtigdheid; ----------

b. de premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten, of waartoe door de vergadering mocht worden beslist, omtrent welke premies wordt bepaald: ----------

- Indien de herbouwwaarden van de privé gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend taxatierapport, onderling beduidend afwijken van de in artikel 8.1 vermelde breukdelen, komen bedoelde premies voor rekening van de eigenaren naar rato van de voor elk privé gedeelte verzekerde herbouwwaarde; ----------
- Indien de assuradeur voor de betreffende verzekering een hogere premie bedingt dan gebruikelijk voor dergelijke verzekeringen is verschuldigd, en deze verhoging wordt veroorzaakt door risicover-

10106157/224909.10

hogende factoren welke aan het gebruik van een bepaald privégedeelte wordt toegeschreven, dient dat bedrag der verhoging te worden gedragen door de eigenaar van dat betreffende privégedeelte. ----------

8.5. Indien er twijfel bestaat over welke eigenaren welke kosten dienen te dragen, wordt hierover beslist door de vergadering. ----------

8.6. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing. -------

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

Artikel 9. ----------

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 en waarvoor in dit reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien; ----------

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover 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 voorzover die niet vallen onder a; ----------

c. de schulden en kosten van de vereniging; ----------

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 voorzover 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, voorzover van toepassing,

0106157/224909.10

de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

i. de kosten van het waterverbruik voorzover 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. ----------

9.2. 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. ----------

10.1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De begrote totale bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gemeenschappelijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 9.1. kosten. ----------

10.2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een 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. ----------

10.3. 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. ----------

10.4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt. ----------

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

Artikel 11. ----------

11.1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden: ----------

a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid; ----------

b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid; ---
c. toevoegingen aan het reservefonds; en ----------
d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. ----------

11.2. 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. ----------

11.3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. ----------
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd. ----------

Artikel 12. ----------

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. ----------

12.2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door 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. ----------

12.3. 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. ----------

12.4. 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 voorschotbijdra-

0106157/224909.10

gen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13. ----------

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 tien euro (€10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. ----------
Artikel 41 is niet van toepassing. ----------

13.2. 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. ----------

13.3. 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. ----------

13.4. 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 terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het reglement te zijnen laste komt. ----

Artikel 14. ----------

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. ----------

14.2. 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. ----------

14.3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning

0106157/224909.10

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. ----------

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. ----------

15.2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de brand-/opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) van het gebouw, welk bedrag vervolgens zal worden gesplitst in de verzekerde waarde van ieder van de appartementsrechten inclusief het aandeel in de gemeenschappelijke gedeelten. De vraag of de totale verzekerde waarde overeenstemt met de herbouwkosten en de verdeling van de waarde over de appartementsrechten nog accuraat is, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. ----------

15.3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voorzover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd. ---------

15.4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. ----------

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende

:01106157/224909.10

eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar. ----------

15.5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten: ----
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. ----------
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. ----------
Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de maatschappij. ----------
Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,--) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. ----------
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten". ----------

15.6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben. ----------

15.7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. ----------

15.8. 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. ----------

20106157/224909.10

15.9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. ----------

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

Artikel 16. ----------

16.1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. ---

16.2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld. ----------

16.3. Noch de gezamenlijke eigenaars noch de vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal van of schade toegebracht aan privé gedeelten of privé bezittingen die zich bevinden in, aan of op de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen. ----------

Artikel 17. ----------

17.1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voorzover aanwezig: ----------

a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten; ----------

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

c. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voorzover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers; ----------

0106157/224909.10

d. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voorzover aanwezig binnen een privé gedeelte; ----------
e. de energiebesparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken; ----------
f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van: ----------
   - de lift(en); ----------
   - de hydrofoor/-foren; ----------
   - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voorzover geen eigendom van derden); ----------
   - de luchtbehandeling en de ventilatie; ----------
   - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding; ----------
   - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; ----------
   - de algemene beveiliging; ----------
   - de gemeenschappelijke verlichting; ----------

   die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte; ----------
g. de leidingen voor: ----------
   - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voorzover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; ----------
   - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte; ----------
h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voorzover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen; --
i. de overige collectieve voorzieningen. ----------

17.2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend: ----------
a. de leidingen voor: ----------
   - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voorzover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; ----------
   - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; ----------
b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en

overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte; ----------

c. de automatische deuren van de garageboxen in de kelder van het gebouw; ----------

d. 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, voorzover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd. --------

17.3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte. ----------

17.4. 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. ----------

18.1. 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. ----------

19.1. 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. ----------

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. ----------

20.2. Het gebruik van de gemeenschappelijke steeg welke zich bevindt naast het privé gedeelte plaatselijk bekend als 5.1,2,e nummer 5.1,2,e komst uitsluitend toe aan de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e ----------

20.3. Het is de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e 5.1,2,e toegestaan om op en in het zich boven hun privé-gedeelten bevindende dak voorzieningen, installaties en/of vluchtroutes aan te brengen en in stand te houden, voorzover dit nodig is voor hun bedrijfsvoering of van overheidswege is voorgeschreven. ----------

20.4. Het is de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten niet toegestaan de daktuin op verdieping één (1) te gebruiken. Het is de eigenaars/gebruikers

i0106157/224909.10

evenmin toegestaan daarop (bouw)werken op te richten dan wel voorzieningen, speeltoestellen of (al dan niet diepwortelende) beplantingen en dergelijke te plaatsen of aan te leggen, die mogelijk schade aan het dak, de waterkerende laag of de ondergelegen bedrijfsruimte zouden kunnen toebrengen. ----

20.5. Indien door gebruik van de daktuin, danwel de plaatsing of aanleg van zaken in strijd met het hiervoor bepaalde schade aan het dak of de waterkerende laag ontstaat, zullen de kosten van herstel voor rekening komen van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e onverminderd hun verhaal jegens derden of een van hen. ----------

20.6. Het onderhoud van de daktuin is voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e ----------

20.7. Voor rekening van eigenaars van de appartementsrechten met de navolgende indexnummers is voorts het onderhoud van de navolgende gemeenschappelijke gedeelten of zaken: ----------

a. indexnummers 5.1,2,e ----------

(i) de gevel van het gebouw als bedoeld in artikel 17.1.b., vanaf de hoogte van bovenzijde van de scheidingsvloer tussen de begane grond en de eerste verdieping naar boven; ----------

(ii) alle gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17.1.c, voorzover deze uitsluitend of nagenoeg uitsluitend dienstbaar zijn aan de privé gedeelten van die appartementsrechten; ----------

(iii) de lift en liftinstallatie; ----------

(iv) alle overige installaties als bedoeld in 17.1.f. voorzover deze uitsluitend of nagenoeg uitsluitend dienstbaar zijn aan de privé gedeelten van die appartementsrechten of het onderhoud daarvan niet voor rekening van (een) andere eigenaar(s) is; ----------

(v) de galerijen, terrassen, dakterrassen of -tuinen, tot en met de waterkerende laag, alsmede de daken, alles voorzover deze niet tot een privé gedeelte behoren en voorzover het onderhoud daarvan niet voor rekening van (een) andere eigenaar(s) is; ----------

(vi) het dak dat zich bevindt boven de privé-gedeelten van de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e alsmede de terrassen die behoren tot de privé-gedeelten van de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e (en derhalve het dak vormen van het zich daaronder bevindende gedeelte van het gebouw) vanaf de onderzijde van die terrassen naar boven tot en met de waterkerende laag, voorzover het onderhoud niet voor rekening is van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht. ----------

b. indexnummers 5.1,2,e ----------

(i) de gevel van het gebouw als bedoeld in artikel 17.1.b., vanaf de

hoogte van bovenzijde van de scheidingsvloer tussen de begane grond en de eerste verdieping naar beneden tot aan het niveau van de openbare weg; ----------

(ii) de daken voorzover deze zich bevinden boven de betreffende privé gedeelten en het onderhoud daarvan niet valt onder het onderhoud van de daktuin als hiervoor onder 20.5.a.(v) vermeld; ----------

(iii) voorzieningen in het dak van de bedrijfsruimten ten behoeve van installaties welke uitsluitend dienstbaar zijn aan die bedrijfsruimten, alsmede de eventuele zich in het dak bevindende noodwegen ten behoeve van de bedrijfsruimten; ----------

(iv) de gemeenschappelijke steeg welke zich bevindt naast het privé gedeelte (thans) plaatselijk bekend als 5.1,2,e nummer 5.1,2,e; ----

c. indexnummers 5.1,2,e ----------

(i) het ventilatiesysteem van de parkeerkelder; ----------

(ii) de pompput; ----------

(iii) de deuren van de parkeerplaatsen en de aan de gemeenschappelijke gedeelten van de parkeerkelder grezende muren; ----------

(iv) de overige installaties als bedoeld in 17.1.f. voorzover deze uitsluitend of nagenoeg uitsluitend dienstbaar zijn aan de privé gedeelten van die appartementsrechten; ----------

Artikel 21. ----------

21.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover 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. ----------

21.2. 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. ----------

21.3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen. ----------

21.4. 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. ----------

Artikel 22. ----------

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. ----------

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

22.3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 zijn de eigenaars van de appartementsrechten met bestemming bedrijfsruimte zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van vlaggen, naamborden, aanwijzingsborden, uithangborden of reclameaanduidingen aan de binnen- en buitenkant van hun privé-gedeelten. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in de betreffende privé-gedeelten uitgeoefende bedrijf of beroep en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden. De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende eigenaars zelf worden aangevraagd en zijn verkregen. ----------

22.4. 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. ----------

23.1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. Het aanbrengen van de in artikel 22.3 bedoelde zaken wordt geacht geen wijziging van het architectonisch uiterlijk met zich mee te brengen. ----------

23.2. De toestemming van de vergadering is niet benodigd, indien en voor zover de verandering in het gebouw de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en de zich in de gevels bevindende kozijnen en deuren met hang- en sluitwerk, alsmede de winkelpuien) van de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index nummer 5.1.2,e betreft, voorzover het betreft de gevels die voor het publiek toegankelijk zijn, mist daarbij de constructie van het gebouw niet wordt gewijzigd. ----------
De eigenaars dienen te voldoen aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. ----------

23.3. De vergadering zal haar toestemming als bedoeld in lid 1 niet onthouden, indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de privé-gedeelten van de overige appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die

door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden. ----------

23.4. Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek en/of goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de splitsingstekening en/of dit reglement noodzakelijk is, zullen de eigenaars van de overige appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden. ----------

23.5. De kosten die samenhangen met de in artikel 23.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de splitsingstekening en/of dit reglement als bedoeld in artikel 23.4 zijn voor rekening van de eigenaar of gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht. ----------

23.6. In afwijking van het in artikel 23.1 en artikel 22.2 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke0) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. ----------

Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. ----------

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. ----------

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

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

23.7. Voor zover de in het lid 5 bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in lid 2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidings-

0106157/224909.10

wand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen. ----------

Artikel 24. ----------

24.1. 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. ----------

25.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming. ----------

25.2. De bestemming van de privé gedeelten is voor: ----------

a. de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e woning -----

b. de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e bedrijfs- en/of winkelruimte in de ruimste zin des woords; ----------

c. de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e garageparkeerplaatsen; ----------

d. de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e motorbox. ---------

25.3. Een gebruik dat afwijkt van de hiervoor omschreven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. Het gebruik van een privé gedeelte als horecagelegenheid met een als zodanig bedoelde erotische uitstraling, casino, amusementshal met een meer dan in bescheiden mate aanwezigheid van geldelijke kansspelen respectievelijk gokautomaten, coffeeshop en/of disco, is uitdrukkelijk uitgesloten en tot een dergelijk gebruik kan derhalve ook door de vergadering geen toestemming worden gegeven. -------

25.4. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld. ----------

25.5. 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. ----------

26.1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. ----------

26.2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. ----------

26.3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld. --------

Artikel 26A. Voorkomen schade bedrijfsruimte ----------

26A.1 Ingeval er ten gevolge van schade of mankementen aan de appartementsrecht scheidende vloeren lekkages ontstaan, waardoor sprake is van een noodsituatie, die de bedrijfsvoering van de eigenaar of gebruiker van een appartementsrecht, waarvan het privé gedeelte de bestemming bedrijfsruimte heeft, in gevaar brengen of belemmeren, heeft de betreffende eigenaar/gebruiker van de bedrijfsruimte het recht om onmiddellijk en zonder dat daarvoor enige toestemming van de eigenaars van andere appartementsrechten benodigd is, die maatregelen te treffen die nodig zijn om vorenbedoelde gevaren en of belemmeringen op te heffen. ----------

Artikel 27. ----------

27.1. 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. ----------

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

28.2. 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. ----------

28.3. 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. ----------

:0106157/224909.10

28.4. 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. ----------

28.5. 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. ----------

28.6. 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. ----------

29.1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17.1 te gedogen, ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht. ----------

29.2. Iedere eigenaar en gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in artikel 17.2 te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de privé-gedeelten van de eigenaren aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens artikel 17.2. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen. ----------

Artikel 30. ----------

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. ----------

30.2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. ----------

30.3. 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. ----------

30.4. Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen die bestemd zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico

van de eigenaar van laatstbedoeld privé gedeelte. ----------

Artikel 31. ----------

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

31.2. Het is de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e voorts niet toegestaan het tot hun privé gedeelte behorende terras zodanig te gebruiken, daarop (bouw)werken op te richten dan wel voorzieningen, speeltoestellen of (al dan niet diepwortelende) beplantingen en dergelijke te plaatsen of aan te leggen, dat mogelijk schade zou kunnen worden toegebracht aan het dak, de waterkerende laag tussen de verschillende verdiepingen of de ondergelegen woningen of bedrijfsruimten. -----

31.3. Het is de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e niet toegestaan op de vloer van de bedrijfsruimte behorende tot het privé gedeelte van die appartementsrechten (bouw)werken op te richten dan wel voorzieningen en dergelijke aan te leggen, die mogelijk schade zouden kunnen toebrengen aan het dak, de waterkerende laag tussen de parkeerkelder en de begane grond of de ondergelegen parkeerkelder zelf. ---

31.4. Indien door toedoen, anders dan krachtens normaal gebruik, van de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e 5.1,2,e schade als hiervoor bedoeld ontstaat, zullen de kosten van herstel voor rekening van de (desbetreffende) eigenaar/gebruiker(s) komen. ----------

Artikel 32. ----------

32.1. 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. ----------

33.1. 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. ----------

34.1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte. ----------

34.2. 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. ----------

34.3. 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. -------

34.4. Op het in gebruik geven van een privé gedeelte met de bestemming bedrijfsruimte zijn de artikelen 35 tot en met 38 uitdrukkelijk niet van toepassing. -----

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

Artikel 35. ----------

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

35.2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. ----------

35.3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing. ----------

35.4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist. ----------

35.5. De eigenaar zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. ----------

35.6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander,

0106157/224909.10

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. ----------

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. ----------

36.2. 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. ----------

37.1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft. ----------

37.2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. ----------

37.3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. ----------

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

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

Artikel 38. ----------

38.1. 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 ----------

0106157/224909.10

Artikel 39. ----------

39.1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: ----------

a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt; ----------

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers; ----------

c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw; ----------

d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; ----------

kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing en binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen, een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. ---------

39.2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. ----------

39.3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. ----------

39.4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid. ----------

39.5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. ----------

39.6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt. ----------

39.7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -

39.8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een ge-

10106157/224909.10

draging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde. ----------

39.9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zoals in lid 2 van dit artikel bedoeld laat de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar voortvloeiende uit de wet, dit reglement en (indien aanwezig) het huishoudelijk reglement onverlet. ----------

39.10. Het in dit artikel 39 bepaalde vindt geen toepassing op de eigenaar, ondereigenaar of gebruiker van het appartementsrecht waarvan het privé gedeelte de bestemming bedrijfsruimte heeft. ----------

K. Overdracht van een appartementsrecht ----------

Artikel 40. ----------

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 van dat appartementsrecht 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. ----------

40.2. 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. ----------

40.3. 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. ----------

40.4. 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

i0106157/224909.10

nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk. ----------

40.5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. ----------

40.6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. ----------

40.7. 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. ----------

40.8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.

40.9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar. ----------

L. Overtredingen ----------

Artikel 41. ----------

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. ----------

41.2. 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 geen ander bedrag heeft vastgesteld wordt de boete bedoeld in de vorige zin gesteld op tweehonderd vijftig euro (€ 250,--). ----------

41.3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging en worden toegevoegd aan het reservefonds. ----------

41.4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing. ----------

41.5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar. ----------

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

i0106157/224909.10

eniging ----------

I. Algemene bepalingen ----------

Artikel 42. ----------

42.1. Hierbij wordt de vereniging van eigenaars als bedoeld in titel 9 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek opgericht. De vereniging heeft de navolgende statuten. ----------

42.2. De vereniging is genaamd "Vereniging van eigenaars van het gebouw 5.1.2,e 5.1.2,e aan de 5.1.2,e te Amsterdam". Zij kan mede handelen onder de naam "VVE 5.1.2,e ". ----------

42.3. De vereniging is gevestigd te Amsterdam ----------

42.4. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. ----------

42.5. 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. ----------

42.6. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. ------

Artikel 43. ----------

43.1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.

43.2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. ----------

43.3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het reservefonds komen ten bate van dat fonds. ----------

43.4. 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. ----------

44.1. Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar. -----

II. De vergadering ----------

Artikel 45. ----------

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. ----------

45.2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in

i0106157/224909.10

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. ----------

45.3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. ----------

45.4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement. ----------

45.5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal geschiedt de benoeming van de voorzitter bij deze akte. ----------
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

45.6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. ----------

45.7. 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. ----------

45.8. 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. ----------

45.9. 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. ----------

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. ----------

0106157/224909.10

46.2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe. --------

46.3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. ----------

Artikel 47. ----------

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. ----------

47.2. Het totaal aantal stemmen bedraagt vierduizend zeshonderd tweeënzestig (4.662) en ieder der appartementseigenaars kan een aantal stemmen uitbrengen dat gelijk is aan de teller van het tot dat appartementsrecht behorende aandeel in het registergoed. ----------

47.3. 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 hiervoor 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. ----------

47.4. 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. ----------

Artikel 48. ----------

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. ----------

48.2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstem-

0106157/224909.10

ming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. ----------

Artikel 49. ----------

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

Artikel 50. ----------

50.1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. ----------
Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. ----------

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

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

50.4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 47.2 bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 11.1 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voorzover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve

i0106157/224909.10

is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan is het bepaalde in artikel 52.7 van overeenkomstige toepassing. ----------

Artikel 51. ----------

51.1. 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. ----------

52.1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover 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. ----------

52.2. 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. ----------

52.3. 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. ----------

52.4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. ----------

Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed. ----------

52.5. Besluiten door de vergadering tot: ----------

a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven; ----------
b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; ----------
c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; ----------

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste

i0106157/224909.10

drie/vierde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste drie/vierde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing. ----------
In een vergadering, waarin minder dan drie/vierde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen als bedoeld in dit artikel. ----------

52.6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. ----------
In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met drie/vierde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht. ----------

52.7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. ----------

52.8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. ----------

52.9. 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. ----------

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. ----------
Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s). ----------

53.2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers. ----------

53.3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd

i0106157/224909.10

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. ----------

53.4. 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. ----------

53.5. 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. Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,-). ----------

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. ----------

53.6. 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. Voor zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijfduizend euro (€ 5.000,-). ---

53.7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst. ----------

53.8. 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. ----------

53.9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten

i0106157/224909.10

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. ----------

53.10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. -----

53.11. Het bestuur is verplicht, eventueel tegen vergoeding van de kostprijs, aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur. ----------

Artikel 54. ----------

54.1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. ----------

54.2. 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. --

54.3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. ----------

54.4. 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. ----------

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

Artikel 56. ----------

56.1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. ----------

56.2. De vergadering kan besluiten het bouwtechnische beheer - waaronder onder meer dient te worden verstaan het verzorgen van het dagelijks onderhoud, het planmatig onderhoud, het opstellen van meerjarenonderhoudsbegrotingen, het jaarlijkse onderhoudsplan en voorstellen tot renovatie, zoals een en ander zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomsten - op te dra-

i01061157/224909.10

gen aan een door haar aan te wijzen bouwtechnisch beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. ----------

56.3. De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon verenigd worden. ----------

IV. Commissies ----------

Artikel 57. ----------

57.1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. ----------

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

N. Huishoudelijk Reglement ----------

Artikel 58. ----------

58.1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen: ----------

a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; ----------
b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten; ----------
c. de orde van de vergadering; ----------
d. de instructie aan het bestuur; ----------
e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies; ----------
f. het behandelen van klachten; ----------
g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; ----------
h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid; ----
i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voorzover dit niet reeds in het reglement is geregeld. ----------

58.2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. --

58.3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. ----------

58.4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid. ----------
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden

i0106157/224909.10

genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. ----------

58.5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde. ----------

58.6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers. ----------

O. Wijziging van de akte ----------

Artikel 59. ----------

59.1. 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. ----------

59.2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.

59.3. 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. ----------

59.4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing. ----------

59.5. 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. ----------

59.6. 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. ----------

59.7. 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. ----------

59.8. 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. ----------

i0106157/224909.10

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging ----------

Artikel 60. ----------

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

Q. Geschillenbeslechting ----------

Artikel 61. ----------

61.1. Van een geschil is sprake indien een eigenaar zulks schriftelijk meedeelt aan de overige eigenaars. ----------

61.2. 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. Slotbepaling ----------

Artikel 62. ----------

62.1. Alle bedragen vermeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8.6 bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen "CBS", te publiceren consumentenprijsindex- alle huishoudens, op basis van tweeduizend is honderd (2000=100). 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 de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of – bij het ontbreken van publicatie – voor de laatst daaraan voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wèl is geschied, en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. ----------

Mocht het CBS inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de prijsindices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het CBS. ----------

Komt de consumentenprijsindex-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. ----------

62.2. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet beslist de vergadering. -----

62.3. Voor de eerste maal wordt tot bestuurder van de vereniging van eigenaren benoemd: 5.1,2,e ----------

Volmachten ----------
Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht. ----------
SLOT ----------
De bij deze akte betrokken comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de comparant is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld. ----------
WAARVAN AKTE ----------
wordt verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. ----------
Na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet is deze akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend om achttien uur vijftien. ----------
(Volgt ondertekening). ----------
Ondergetekende, 5.1.2,e notaris te Amsterdam, verklaart, dat de splitsing in appartementsrechten als opgenomen in vorenstaande akte niet in strijd is met artikel 33 van de Huisvestingswet. ----------
(Getekend): 5.1.2,e notaris. ----------
VOOR AFSCHRIFT: (Getekend): 5.1.2,e notaris. ----------
Ondergetekende, 5.1.2,e notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 5.1.2,e inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is. ----------

0106157/224909.10

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 09-06-2006 om 14:51 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 5.1,2,e

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 5.1,2,e toebehoort aan 5.1,2,e 5.1,2,e .

Naam bewaarder: 5.1,2,e

5.1.2,e

A6

VERENIGING VAN EIGENAARS 5.1.2,e

REGLEMENT INZAKE EXPLOITATIE EN GEBRUIK VAN HET APPARTEMENTENGEBOUW 5.1.2,e TE AMSTERDAM

1. Definities

Vereniging	Vereniging van eigenaren van het gebouw 5.1.2,e
Statuten	Statuten van de vereniging
Lid	Degene, die als gevolg van het bepaalde in de statuten lid is van de vereniging
Flatgebouw	Het flatgebouw met toebehoren, gelegen 5.1.2,e te Amsterdam, kadastraal bekend 5.1.2,e , 5.1.2,e complexaanduiding 5.1.2,e bestaande uit het gebouw omvattende 5.1.2,e woonappartementen,twee motorboxen, 5.1.2,e inpandige garageboxen, 5.1.2,e parkeerplaatsen, 5.1.2,e winkelruimten en een aantal gemeenschappelijke ruimten zoals een hal, technische ruimten, gangen en trappenhuizen, en een buitenterrein, plaatselijk bekend 5.1.2,e te Amsterdam met daarbij behorende ondergrond, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend 5.1.2,e , 5.1.2,e nummer 5.1.2,e en 5.1.2,e respectievelijk groot 5.1.2,e
Gebruikseenheid	Elk bepaald gedeelte van het flatgebouw dat bestemd is om als afzonderlijk gedeelte te worden gebruikt door het lid aan wie dit gedeelte bij toetreding tot de vereniging ter uitsluitend gebruik ter beschikking is gesteld.
Gebruiker	Degene die – niet in hoedanigheid van lid – krachtens een overeenkomst met een lid het recht van (mede' gebruik heeft van een gebruikseenheid.
Gemeenschappelijke voorzieningen	De installaties van het flatgebouw, die bestemd zijn voor het gebruik door alle leden en parkeerplaatsen die niet voor exclusief gebruik door één lid bestemd zijn
Algemene ruimten	Liften, verlichting van algemene ruimten en de deurbel-/ huistelefooninstallatie
Bestuur	Het college van leden dat op statutaire wijze is gekozen om de vereniging te besturen.

2. Rechten en plichten ten aanzien van het gebruik

2.1. De flatwoningen zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. De niet afgesloten privé-ruimten in de garage mogen slechts worden gebruikt voor het stallen van personenauto's en het plaatsen van fietsen, scooters en motoren, en niet voor het uitoefenen van een bedrijf en de autoboxen mogen slechts worden gebruikt voor het stallen van personenauto's en het plaatsen van fietsen, scooters en motoren of voor opslag doch niet voor het uitoefenen van een bedrijf. Het is niet toegestaan om in de algemene ruimte in de garage iets te plaatsen of op te hangen. Het bestuur kan op verzoek toestaan dat aan de muur die grenst aan een privé-ruimte in de

garage haken worden aangebracht om fietsen aan op te hangen. Een verzoek dient vooraf te geschieden en de aan te brengen haken dienen van een soort te zijn die het bestuur voorschrijft.
Kasten zijn verboden op de stallingsplaatsen, tenzij daarvoor voorafgaand toestemming is verleend door het bestuur.

2.2. Ieder lid heeft krachtens de statuten het recht op het uitsluitend gebruik van de hem ter beschikking gestelde gebruikseenheid. Hij heeft bij de uitoefening van dit recht de statuten en dit reglement in acht te nemen en hij mag geen onredelijk te achten hinder toebrengen aan de rechten van de andere leden of gebruikers.

2.3. Ieder lid zal het genot hebben van de gemeenschappelijke voorzieningen doch hij moet de bestemming hiervan en dit reglement in acht nemen en mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere leden. Het bestuur kan een bepaald gedeelte van de algemene ruimten aanwijzen als fietsenstalling en kan ter zake van het gebruik van die fietsenstalling nadere regels vaststellen.

2.4. Ingeval met betrekking tot een gebruikseenheid belangrijke schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder aan andere leden of gebruikers, dient het lid het bestuur hiervan onmiddellijk in kennis te stellen. Ieder lid is te allen tijde verplicht en bevoegd tot het nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een onmiddellijk dreigend gevaar.

2.5. Ieder lid is tegenover de andere leden of de vereniging aansprakelijk voor de schade aan het flatgebouw en/of de daarbij behorende installaties en voor de hinder aan andere leden, welke door zijn toedoen of onder zijn verantwoordelijkheid is veroorzaakt.

2.6. Ieder lid is verplicht zijn gebruikseenheid behoorlijk te onderhouden en meer in het bijzonder ervoor zorg te dragen dat alle daarin aanwezige zaken en installaties waarbij tevens andere leden of gebruikers belang hebben zoals buizen, leidingen en dergelijke, zich voortdurend in goede staat bevinden.

2.7. Ieder lid dient te gedogen en ertoe gelegenheid te bieden dat installaties, leidingen en dergelijke worden aangebracht die door de openbare nutsbedrijven, de overheid of het bestuur noodzakelijk worden geacht. Voorts dient ieder lid te gedogen en gelegenheid te bieden tot het uitvoeren van herstel- en onderhoudswerkzaamheden en eventuele vernieuwing, welke verband houden met het onderhoud en beheer van het flatgebouw.

2.8. Ieder lid is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de algemene ruimten en het daarin plaatsen van rijwielen, vuilnisbakken of andere voorwerpen. Fietsen en bromfietsen dienen gestald te worden in de bergingen (niet in de bergingsgangen) of buiten. Het is verboden in de afgesloten algemene ruimten te roken.

2.9. Ieder lid zal in zijn gebruikseenheid geen veranderingen mogen aanbrengen tenzij na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur die aan die toestemming voorwaarden kan verbinden, en mits – ter beoordeling door het bestuur –
- geen schade wordt aangebracht aan het gebouw;

- geen sprake is van op- aan- of onderbouw;
- de hechtheid van het gebouw niet in gevaar wordt gebracht;
- het architectonisch uiterlijk ervan niet wordt gewijzigd;
- de geluidshinder niet wordt vergroot.

2.10. Leidt een door een lid aangebrachte verandering tot verhoging van het verzekeringstarief en/of tot verhoging van de verzekerde bedragen, dan komen de daaruit voortvloeiende verhogingen van de premiebedragen voor rekening van het betrokken lid.

2.11. Deurbel/huistelefooninstallatie
De deurbel/huistelefooninstallatie is een gemeenschappelijke voorziening die ernstige storing ondervindt wanneer in een gebruikseenheid veranderingen worden aangebracht aan het aldaar aanwezige deel van de installatie. Veranderingen zijn daarom verboden, tenzij met uitdrukkelijke en vooraf verkregen schriftelijke toestemming – eventueel onder voorwaarden – van het bestuur.

2.12. Affichering
Het is verboden naamborden reclameborden, uithangborden, schilderijen, posters, propagandamateriaal of iets van dien aard op, aan of in de gemeenschappelijke gedeelten van het flatgebouw aan te brengen.

2.13. Balkons en galerijen
Het is verboden losse of vaste voorwerpen van welke aard dan ook in de algemeen toegankelijke gedeelten van de balkons, terrassen of galerijen te plaatsen. Dit geldt ook voor planten- of bloemenbakken aan die zijden van de balkonhekken of galerijhekken die grenzen aan algemeen toegankelijke ruimten. Planten- of bloemenbakken mogen op de privé-gedeelten van het balkon of de galerij worden geplaatst, mits deze verplaatsbaar zijn, of aan het balkonhek of het galerijhek worden opgehangen (uitsluitend aan de binnenzijde) en mits geen schade aan het gebouw wordt aangebracht.
Het is verboden op de balkons, terrassen of galerijen voorwerpen te plaatsen die het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw belemmeren.

Barbecuen is toegestaan op de balkons, terrassen of galerijen op de eerste tot en met de zesde etage. Onder barbecues worden ook begrepen gasgestookte en elektrische barbecues. Indien appartementseigenaren overlast ondervinden van het barbecuen dan kan een melding gemaakt worden bij het bestuur en tijdens een ALV meeting kan eventueel besloten worden om het toestaan van barbecuen anders in te vullen.

2.14. Het is ten strengste verboden vanuit het flatgebouw vogels te voeren of voorwerpen naar buiten te gooien.

2.15. Zonneschermen
Zonneschermen zijn toegestaan, mits technisch verantwoord en deugdelijk bevestigd, zulks naar het oordeel van het bestuur. Het bestuur bepaalt echter het model van het zonnescherm, alsmede de kleur van armatuur en doek.

2.16. Geluidsoverlast

Bouwkundige werkzaamheden: Het is verboden op maandag tot en vrijdag tussen 20.00 en 08.00 uur en op zaterdag en zondag tussen 21.00 uur en 10.00 uur werkzaamheden uit te voeren die overlast met zich meebrengen voor andere leden.

Harde vloeren: Volgens de technische omschrijving zijn de constructievloeren zwevend aangebracht. Bij het leggen van een harde vloerbedekking is het daarom af te raden om deze ook nog eens zwevend te leggen. Als aanvulling op artikel 26.1 van het splitsingsreglement wordt een harde vloerbedekking in de wooneenheid slechts toegestaan indien deze wordt vrijgehouden van muren en kozijnen ter voorkoming van contactgeluiden. Eigenaren en/of gebruikers dienen er voor te zorgen dat de geluidsisolatie van de gehele vloerconstructie tenminste een isolatie-index voor contactgeluid (Ico) heeft die groter is dan 10 dB.

Woningscheidende wanden: Volgens de technische omschrijving zijn diverse woningscheidende wanden opgebouwd uit een metalstud frame met dubbele gipsplaten. Als aanvulling op het verbod uit de artikelen 17.1 en art 22.4 van het splitsingreglement wordt het toegestaan om gaten te maken voor het bevestigen van voorwerpen met een voor deze wanden maximaal toegestaan gewicht. Gaten of het aanbrengen van constructies op alle woningscheidende wanden mogen alleen gemaakt worden mits deze de geluidisolatie en de sterkte van de constructie niet negatief beïnvloeden. In de wanden mogen dus geen gaten gemaakt worden waar lucht (en dus geluid) doorheen kan.

Het bestuur is bevoegd, na het ontvangen van schriftelijke klachten, metingen volgens de wettelijke regels te laten uitvoeren voor het vaststellen van de geluidisolatie. Indien de klacht gegrond is, worden de kosten van het onderzoek verhaald op de eigenaar die de klacht heeft veroorzaakt. Tevens treed artikel 41 uit het splitsingsreglement in werking, waarbij het bestuur de daarin vermelde dagboete zal opleggen wanneer niet binnen een maand herstel heeft plaats gevonden. Indien de klacht ongegrond is, worden de kosten verhaald op de eigenaar van wie de klacht is ontvangen.

Huisdieren: Het houden van huisdieren is toegestaan, mits de andere leden hiervan geen hinder ondervinden. Honden dienen in de algemene ruimten van het gebouw aangelijnd te zijn.

Laatste Artikel Zaken waarin het reglement niet voorziet

Bij zaken waarin de akte van splitsing en/of het huishoudelijk reglement niet voorziet, ligt de beslissing bij het bestuur van de vereniging.

2.17. Huisvuil

Ieder lid dient zijn huisvuil in afgesloten huisvuilzakken uitsluitend op de vuilophaaldag op straat te zetten. Het is verboden los vuil op straat te zetten. Het is verboden huisvuil in de algemene ruimten te plaatsen. Het is verboden om huisvuil op de privé-gedeelten van de balkons, terrassen of galerijen te plaatsen, tenzij in afgesloten, solide containers.

2.18 Schoonhouden flatgebouw

De gemeenschappelijke gedeelten worden in opdracht van het bestuur volgens een door het bestuur opgesteld schema schoongehouden. Dit omvat de centrale hal, de lift, de trappen en trapportalen, de bergingsgangen, de galerijdeuren en de galerijhekken. Ieder lid is echter verplicht de buitenkant van zijn gebruikseenheid en de directe omgeving daarvan schoon te houden, alsook dat

gemeenschappelijk gedeelte dat hij – anders dan door normaal gebruik – vervuilt (bijvoorbeeld bij onopzettelijke vervuiling bij het breken van een fles of het scheuren van de huisvuilzak alsmede ieder vorm van vervuiling veroorzaakt door een huisdier). Ieder lid zal vervuiling door het vervoer van fietsen onmiddellijk ongedaan maken. Ieder lid is verplicht de galerij voor zijn gebruikseenheid sneeuw- en ijsvrij te houden.

2.19. Parkeren
Auto's mogen niet geparkeerd worden op de stoep of half op de stoep vóór het gebouw, een en ander in overeenstemming met de geldende overheidsvoorschriften.

2.20. Verhuizingen/aanleveren van grote goederen
Bij verhuizingen of leverantie van grote goederen is het verboden vracht- of bestelwagens te plaatsen op het trottoir voor de hoofdentree van het gebouw, aangezien het trottoir door het gewicht van auto's, vracht- of bestelwagens kan verzakken.
Bij verhuizingen of leverantie van goederen is het verboden om deuren open te houden door het plaatsen van voorwerpen tussen de deuren in verband met veiligheid en het kromtrekken van deuren.
Ieder lid is aansprakelijk voor het gedrag van zijn verhuizers en leveranciers.

2.21. Schotelantennes
Het is niet toegestaan aan de buitenzijde van het flatgebouw en ook niet op de privé-gedeelten van een terras, balkon of galerij schotelantennes te plaatsen.

2.22 Mechanische ventilatie
Op de toe-en afvoerkanalen van het ventilatiesysteem mogen geen apparaten worden aangelsoten.
Op dit verbod is het aansluiten van een motorloze afzuigkap op het afvoerkanaal uitgezonderd.

3. Exploitatie

3.1. Onder exploitatiekosten dient te worden verstaan:
- de kosten die gemaakt worden in verband met het normale onderhoud van het gebouw en het normale gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen van het gebouw en de daartoe behorende installaties of het behoud ervan;
- de kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet ingevolge de bepalingen van dit reglement ten laste komen van een bepaald lid of bepaalde leden;
- de kosten die verbonden zijn aan de inschrijving in het handelsregister;
- de aan de administrateur en/of de bestuursleden toekomende vergoedingen, zomede de kosten van de administratie;
- de kosten van eventuele rechtsgedingen de vereniging betreffende;
- het bedrag van schadevergoeding door de vereniging verschuldigd aan de leden;
- de assurantiepremies, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen die door dit reglement zijn voorgeschreven of waartoe bij vergaderbesluit besloten is;
- de verschuldigde publiekrechtelijke lasten;
- de erfpachtcanons;
- de kosten van leverantie aan de vereniging van gas, water en licht;

- het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten en de kosten van beveiliging, indien van toepassing;
- alle overige kosten met inachtneming van het in de statuten bepaald door het bestuur van de vereniging gemaakt.

3.2. In de hierboven bedoelde exploitatiekosten wordt door de leden bijgedragen op grond van de in de statuten omschreven verdeelsleutel.

3.3. Van de gezamenlijke exploitatiekosten zal telkenjare door het bestuur een begroting, waarin op te nemen de door hem nodig geoordeelde reserveringen, worden opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering worden voorgelegd.

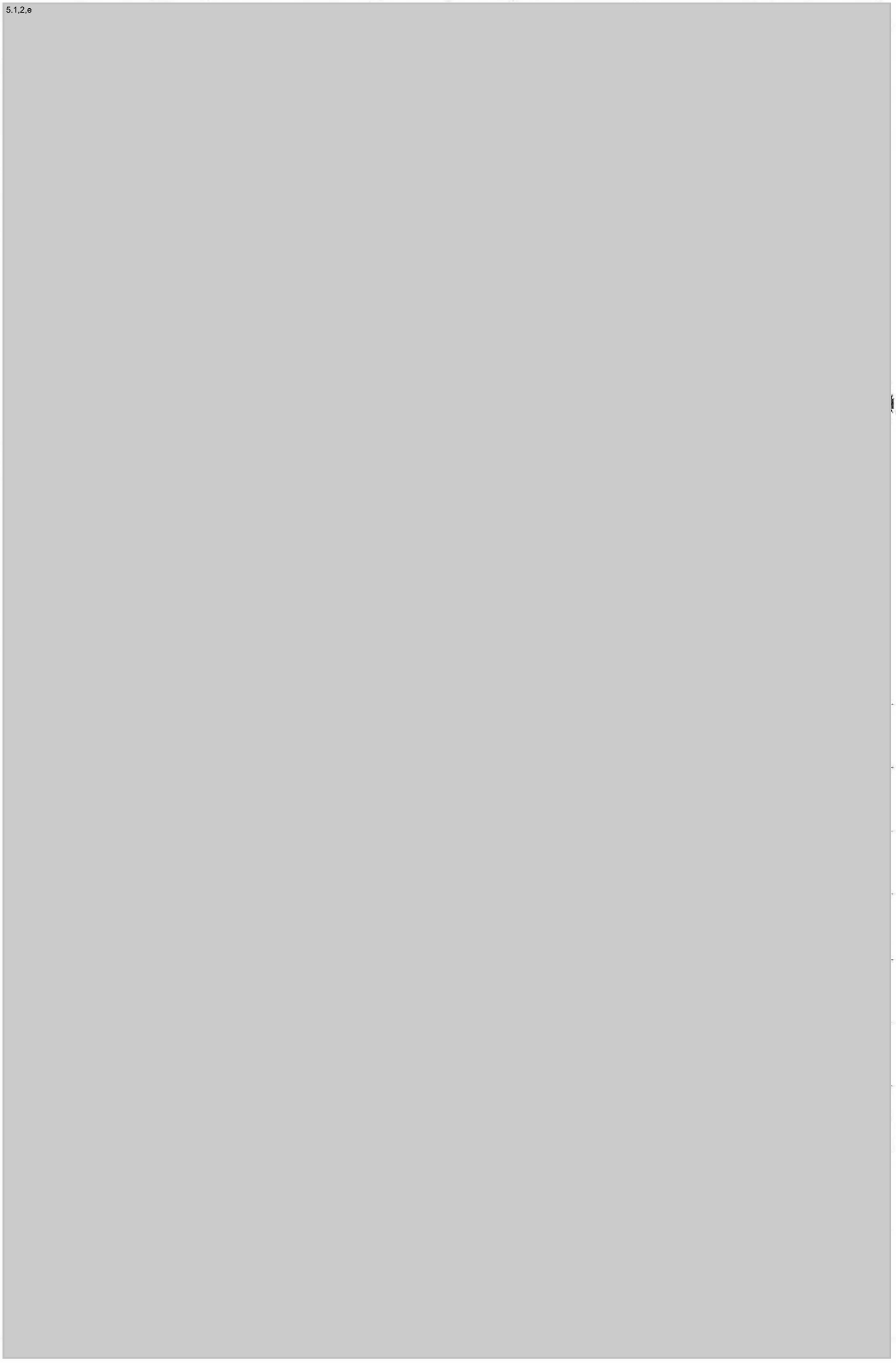
3.4. Maandelijks zal door ieder lid door middel van automatische betaling of incasso bij wijze van voorschotbijdragen aan de vereniging worden betaald een/twaalfde van zijn aandeel in voormeld voorlopig begroot bedrag. Aan het einde van elk boekjaar, dat loopt van één januari tot en met 31 december, wordt door het bestuur een exploitatierekening opgemaakt over het afgelopen boekjaar ter berekening van het de definitieve bijdrage door ieder lid verschuldigd. Op deze exploitatierekening wordt als kosten ook geboekt de dotatie aan de voorziening voor vervanging van installaties en periodiek onderhoud.

3.5. Mocht de exploitatierekening een overschot aangeven, dan zal dit worden aangewend als voorschotbijdrage zoals hierboven bedoeld voor het jaar volgende op het boekjaar dat een overschot vertoont. In het geval de exploitatierekening een tekort aangeeft is ieder lid verplicht zijn aandeel daarin binnen een maand na kennisgeving daartoe door het bestuur aan de vereniging te voldoen.

3.6. De voorschotbijdragen en de definitieve bijdrage in dit artikel bedoeld, zullen door de leden moeten worden voldaan op de vervaldag, zonder zich te dezer zake te kunnen beroepen op enige korting of compensatie.

3.7. Indien een lid niet tijdig heeft voldaan aan een betalingsverplichting jegens de vereniging, is hij daarover een rente verschuldigd van 3% boven het steeds per 1 januari van een jaar vast te stellen twaalfmaands euribor per jaar. Indien tegen een lid invorderingsmaatregelen dienen te worden genomen, zulks naar het oordeel van het bestuur, dient dat lid alle kosten daarvan aan de vereniging te vergoeden. De kosten van een door of namens de vereniging te verzenden aanmaning worden geacht € 25 te bedragen. De vereniging zal eerst na overschrijding van een betalingstermijn met ten minste één maand tot aanmaning overgaan.

3.8. Als exploitatiekosten worden aangemerkt alle kosten die in de begroting (als bedoeld in lid 3 van dit artikel) van de vereniging zijn opgenomen.


5.1,2,e