

Behandelaar : 5.1, 2, e
Dossiernr. : 2024.000076.01

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN Project The Suites – Sluisbuurt kavel 4B1

Legal Loyalty
Dynamostraat 11
Amsterdam

Postbus 75303
1070 AH Amsterdam
tel. 5.1, 2, e

Heden, @, verscheen voor mij, mr. 5.1, 2, e e, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer in het vacante protocol van mr. 5.1, 2, e, notaris te Amsterdam:

@,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **gemeente Amsterdam**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1, mede kantoorhoudende ten kantore van Grond en Ontwikkeling, 1018 XA Amsterdam, Weesperplein 8 (correspondentieadres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 34366966, en ter uitvoering van de besluit van de directeur van Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam de dato @ met nummer @, handelend namens het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;

hierna te noemen: “**gemeente**”.

van de gegeven volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

INLEIDING

De gemeente en @, hierna te noemen: “**vennootschap**”, hebben een overeenkomst gesloten tot uitgifte in erfpacht, waarvan blijkt uit een getekende erfpachtacceptatie, gevolgd door voormeld besluit tot uitgifte, hierna tezamen te noemen: “**overeenkomst**”.

De overeenkomst heeft betrekking op het project in de Sluisbuurt te Amsterdam, bestaande uit een appartementencomplex genaamd “the / suites”.

Ter uitvoering van de overeenkomst zal de gemeente voor rekening en risico van de vennootschap hierbij overgaan tot splitsing in appartementsrechten.

Na de splitsing in appartementsrechten zullen door de gemeente de appartementsrechten in erfpacht worden uitgegeven aan de vennootschap.

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

De gemeente is eigenaar van het navolgende registergoed:

een perceel grond met het daarop in aanbouw zijnde appartementencomplex genaamd “the / suites”, bestaande uit achtenvijftig (58) woningen, achttien (18) commerciële ruimten en twee (2) parkeerplaatsen, alsmede gemeenschappelijke ruimten en verder toebehoren, **gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, kavel 4B1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer @**, groot @, waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend bij ordernummer @; hierna te noemen: het “**gebouw**” en/of de “**gemeenschap**”.

RECHT VAN OPSTAL

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer @ is belast met:

- I. een opstalrecht ten behoeve van @, inhoudende het recht om in het gebouw een liftinstallatie in de daarvoor bestemde schachten aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen; welk opstalrecht zal worden gevestigd bij akte op @, verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op @ in register Hypotheken 4, deel @, nummer @,
- II. een opstalrecht ten behoeve van @, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van:
 - een in pandige verwarmingsinstallatie, bestaande uit werken voor energievoorziening, bestemd voor de levering van ruimteverwarming en warm tapwater en verdere bijbehorende bedienings- en beveiligingsapparatuur, aan te brengen in de afgesloten stadsverwarmingsruimte;
 - de leidingen die vermelde installatie verbinden met de installaties die de ruimteverwarming in het Complex leveren, met inbegrip van de meetinrichtingen, de warmtewisselaars en alle andere ter zake van die leidingen benodigde apparatuur; en
 - een kabel- en leidingentracé vanaf de perceelgrens naar de stadsverwarmingsruimte,
 welk opstalrecht zal worden gevestigd bij akte op @, verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op @ in register Hypotheken 4, deel @, nummer @,
- III. een opstalrecht ten behoeve van @, tot het aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van:
 - een Ondergronds Afval Transportsysteem, hierna te noemen: "OAT";
 - de leidingen die vermelde OAT verbinden met de hoofdleidingen naar de terminal;
 - @
 welk opstalrecht zal worden gevestigd bij akte op @, verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op @ in register Hypotheken 4, deel @, nummer @,
- IV. een opstalrecht ten behoeve van @ tot het op het dak aanleggen, in eigendom hebben, onderhouden, vervangen en zo nodig verwijderen van een fotovoltaïsche installatie bestaande onder meer uit zonnepanelen die zonlicht omzetten in elektriciteit met bijbehorende or^{5.1.2}fers, bekabeling, leidingen, draagstructuren, digitale kilowatt-uurtellers, zekeringen, schakel- en meetbord, hekwerken, verlichting en monitoringsinstallatie, aansluiting op telefoonlijn of internetaansluiting, EAN- aansluiting, alsmede alle andere zaken en constructies die met voorgaande verbandhouden met bijbehorende voorzieningen en werken, welk opstalrecht zal worden gevestigd bij akte op @, verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op @ in register Hypotheken 4, deel @, nummer @.

@

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het kadastrale perceel is door de gemeente verkregen door @

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/SPLITSINGSTEKENING

De gemeente wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 en verder van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. De splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte gehechte tekening, bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, bestaande uit @ bladen, welke tekening is goedgekeurd door de hoofdbewaarder van de Landelijke Openbare Registers op @ en aldaar in elektronische ^{5.1, 2, f} in bewaring is genomen onder depotnummer @.

Deze tekening geeft duidelijk aan de ligging en begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het recht op het uitsluitend gebruik in na te vermelden appartementsrechten is begrepen. Bedoelde gedeelten zijn op die tekening doorlopend genummerd met een Arabisch cijfer. Genoemde tekening zal aan deze akte worden gehecht.

Blijkens gemelde tekening luidt de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken perceel @-A.

Het gebouw zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening genummerd zijn met de indexnummers 1 tot en met @ en welke hierna nader worden omschreven.

SPLITSINGSVERGUNNING

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is niet vereist, daar het in casu om nieuwbouw gaat.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 2, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 3, kadastraal bekend gemeente Amsterdam,**

- sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 3**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 4, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 4**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 5. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 5, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 5**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 6. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 6, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 6**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 7. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 7, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 7**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 8. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 8, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 8**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 9. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 9, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 9**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 10. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met bakon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 10, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 10**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 11. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met

- balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 11, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 11**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 12, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 12**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 13, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 13**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 14, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 14**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 15. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 15, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 15**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 16. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 16, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 16**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 17. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 17, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 17**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 18. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 18, kadastraal bekend gemeente Amsterdam,**

- sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 18**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
19. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 19, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 19**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 20. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 20, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 20**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 21. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 21, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 21**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 22. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 22, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 22**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 23. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 23, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 23**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 24. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 24, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 24**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 25. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 25, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 25**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
 26. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met

- balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 26, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 26**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 27, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 27**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
28. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 28, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 28**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
29. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 29, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 29**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
30. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 30, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 30**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
31. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 31, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 31**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
32. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de derde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 32, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 32**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
33. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 33, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K,**

- complexaanduiding @-A, appartementsindex 33**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
34. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 34, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 34**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
35. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 35, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 35**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
36. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 36, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 36**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
37. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 37, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 37**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
38. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 38, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 38**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
39. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 39, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 39**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
40. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 40, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 40**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
41. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de woning met

- balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 41, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 41**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
42. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 42, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 42**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
43. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 43, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 43**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
44. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 44, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 44**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
45. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 45, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 45**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
46. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 46, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 46**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
47. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 47, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 47**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
48. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 48, kadastraal bekend gemeente Amsterdam,**

- sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 48**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
49. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vijfde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 49, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 49**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
50. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vijfde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 50, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 50**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
51. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vijfde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 51, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 51**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
52. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vijfde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 52, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 52**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
53. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de vijfde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 53, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 53**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
54. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de zesde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 54, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 54**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
55. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de zesde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 55, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 55**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
56. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met

- balkon op de zesde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 56, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 56**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
57. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de zesde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 57, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 57**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
58. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon op de zesde verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 58, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 58**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
59. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 59, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 59**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
60. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 60, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 60**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
61. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 61, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 61**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
62. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 62, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 62**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
63. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond en kelder van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 63, kadastraal bekend gemeente**

- Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 63**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
64. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 64, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 64**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
65. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 65, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 65**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
66. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 66, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 66**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
67. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 67, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 67**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
68. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 68, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 68**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
69. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 69, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 69**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
70. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 70, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 70**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
71. het appartementsrecht, rechtgevendende op het uitsluitend gebruik van de

- commerciële ruimte met vide op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 71, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 71**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
72. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 72, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 72**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
73. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 73, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 73**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
74. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 74, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 74**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
75. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 75, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 75**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
76. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 76, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 76**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
77. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 77, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 77**, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap;
78. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond van het gebouw, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gelegen te Amsterdam in de Sluisbuurt, **gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 78, kadastraal bekend gemeente Amsterdam,**

sectie K, complexaanduiding @-A, appartementsindex 78, uitmakende het @/@ onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap.

Door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, wordt de gemeente eigenaar van deze appartementsrechten.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

Vervolgens verklaarde de comparante, handelend als gemeld hierbij over te gaan tot voormelde splitsing in appartementsrechten, deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand te brengen, een vereniging van eigenaars op te richten en over te gaan tot vaststelling van het reglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, waarvoor zullen gelden:

- de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. 5.1, 2, e , notaris gevestigd te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers op diezelfde dag in register 4, deel 72212, nummer 160;
- de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna cursief worden weergegeven.

MODELREGLEMENT BIJ SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN 2017

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het Reglement wordt verstaan onder:

- a. Akte: de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- b. Appartementsrecht: een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- c. Artikel: een artikel van het Reglement;
- d. Beheerder: de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- e. Bestuur: het Bestuur van de Vereniging;
- f. Boekjaar: het boekjaar van de Vereniging;
- g. BW: het Burgerlijk Wetboek;
- h. Commissie: een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- i. Containerruimte: ruimte voor het Ondergronds Afval Transportsysteem (OAT);
- j. Daktuin: de op eerste verdieping aanwezige daktuin met alle daar aanwezige beplantingen, tuinmeubilair en overige voorzieningen, de waterkerende laag en overige lagen ten behoeve van de tuinaanleg uitsluitend te gebruiken voor de woningen;
- k. Eigenaar: de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- l. Erfpachtvoorwaarden: algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden vastgesteld

- door de gemeente Amsterdam;
- m. Energievoorziening: de energievoorziening ter zake waarvan een opstalrecht is gevestigd, thans toebehorend aan @, bij de notariële akte van vestiging waarnaar in het begin van deze akte wordt verwezen;
- n. Fietsenstalling wonen: de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde fietsenstalling op de begane grond, uitsluitend voor de woningen;
- o. Fietsenstalling commerciële ruimte: de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde fietsenstalling op de begane grond, uitsluitend voor de commerciële ruimten;
- p. Gebouw: het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- q. Gebruiker: degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW, met inbegrip van het hem toekomende medegebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- r. Gegevensdragers: ieder middel tot het overdragen van informatie aan een informatieverwerkende machine, zoals bijvoorbeeld een compact disk (cd), digitale video drager (dvd), een zogeheten universal serial bus-stick (usb-stick) of geheugenkaart (memorycard).
- s. Gemeenschap: de in de Splitsing betrokken goederen;
- t. Gemeenschappelijke Gedeelten: de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
- de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder y; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- v. Gemeenschappelijke Ruimten: de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- w. Gemeenschappelijke Zaken: de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder n;
- Groendak: de op de vijfde en zevende verdieping aanwezige groendak met daarop geplaatst de zonnepanelen (PV-panelen);
- x. Grond: de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- y. Huishoudelijk Reglement: het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- z. Jaarrekening: de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- za. Jaarverslag: het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- zb. Meerjarenonderhoudsplan: het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- zc. Onderappartementsrecht: een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- zd. Ondereigenaar: de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- ze. Ondersplitsing: de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- zf. Privé-gedeelte: het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- zg. Raad van Commissarissen: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;

- zh. Reglement: het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- zi. Reglement van Ondersplitsing: het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- zj. Reservefonds: het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- zk. Splitsing: de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- zl. Terras: de op de vijfde en zevende verdieping aanwezige terras met alle daar aanwezige beplantingen, tuinmeubilair en overige voorzieningen, de waterkerende laag en overige lagen ten behoeve van de tuinaanleg;
- zm. Vereniging: de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- zn. Vereniging van Ondereigenaars: de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- zo. Vergadering: de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- zp. Voorzitter: de voorzitter van de Vergadering.

De in Artikel 1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Daar waar in de tekst staat hem/hij, kan ook gelezen worden haar/zij of die/hen/hun.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar 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, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de eventueel van toepassing te verklaren erfpachtbepalingen in acht te worden genomen.
- 2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. *De handel in, opslag, productie en teelt van hard- en softdrugs en daaraan verwante (chemische verdovende) middelen en/of artikelen is verboden.* Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere ^{5.1, 2, f} en van onredelijke hinder *en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder* kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of

de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5

Afwenden gevaar

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 andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6

Burenrecht

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnde Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel als vermeld bij de omschrijving van het betreffende Appartementsrecht. De breukdelen zijn vastgesteld

op basis van @ een en ander conform de aan deze akte te hechten bijlage.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

1. De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
2. Onder de in Artikel 9 lid 1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
3. Onder de in Artikel 9 lid 1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling *en/of andere regeling*, waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.
Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10 lid 3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

1. De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
 - a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10 lid 3 en/of Artikel 10 lid 4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
2. Tot de in Artikel 10 lid 1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
 - a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden,

- vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - 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 door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17 lid 3;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
 - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - l. 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.
- 3 a. *Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling en/of andere regeling als bedoeld in Artikel 9 lid 3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat en/of andere regeling is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling en/of andere regeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling en/of andere regeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.*
- b. *Alle kosten en schulden die betrekking hebben op zaken die uitsluitend*

dienstbaar zijn aan de Privé-gedeelten van een of meer Appartementsrechten komen voor rekening van en worden gedragen door de Eigen(a)ar(en) van de (het) betreffende Appartementsrecht(en), in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in artikel 8.

- c. Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10 lid 3 bedoelde bepalingen.*
4. *Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar.*
5. *Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een Privé-gedeelte respectievelijk een 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.*
6. *In navolging op het bepaalde in de eerste zin van Artikel 10 lid 3 komen in afwijking van het bepaalde in Artikel 10 lid 2:*
- *de kosten van administratie en beheer voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indexnummer 1 tot en met 76, elk voor een gelijk deel;*
 - *alle kosten van onderhoud, herstel en eventuele vernieuwing van de puien van de commerciële ruimten komen uitsluitend voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indexnummers 59 tot en met 76, ieder voor een gelijk deel;*
 - *alle kosten van onderhoud, herstel en eventuele vernieuwing van de entree en het daarachter gelegen gemeenschappelijke trappenhuis en lift (de periodieke vergoedingen aan de houder van het (onder)opstalrecht terzake van de liften daaronder begrepen), waaronder begrepen de kosten verbonden aan een eventuele huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsstelsel en naambordhouders), alsmede de kosten van elektra in het gemeenschappelijke trappenhuis, uitsluitend voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 58 en 65 tot en met 76, ieder voor een gelijk deel;*
 - *de kosten voor het onderhoud van de daktuinen, uitsluitend bestemd voor de eigenaren van de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 58, ieder voor een gelijk deel;*
 - *de kosten voor het onderhoud, herstel en eventuele vernieuwing van de*

zonnepanelen (de periodieke vergoedingen aan de houder van het (onder)opstalrecht terzake van de zonnepanelen daaronder begrepen) komen voor rekening van de Appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 76, naar rato van het aantal panelen per Appartementsrecht.

Artikel 11

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

- 1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10 lid 2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, *en/of voor zover in Artikel 10 lid 3 daarvan niet is afgeweken*, onder meer gerekend:
 - a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding ^{5.1, 2, f} en tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
 - b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen (*niet zijnde de beloopbare oppervlakten*), ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
 - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding ^{5.1, 2, f} en tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12 lid 2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
 - e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:

- de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of warmte-koudeopslaginstallatie (WKO-installatie), met inbegrip van de radiatoren, radiatorcransen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
 - de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie;
 - de gevelonderhoudsinstallatie;
 - de installatie voor Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst (GSO-installatie);
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
 - de automatische externe defibrillator (AED);
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
 - *de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars, waaronder begrepen de zonnepanelen op het groendak;*
- g. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 - *het Ondergronds Afval Transportsysteem (OAT),*
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsstelsel en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen *en sloten*;
- i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
3. In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.
4. *Fietsenberging woningen*
De gemeenschappelijke fietsenberging woningen op de begane grond is bestemd tot gemeenschappelijk gebruik voor de Appartementsrechten met indexnummer 1

tot en met 58 voor het parkeren van tweehonderdzesendertig (236) fietsen en acht (8) scooters.

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren kan met de individuele eigenaren een overeenkomst sluiten met betrekking tot welke fietsplekken aan welke appartemensrechten worden toegekend.

De eigenaren van de overige Appartementsrechten zijn niet gerechtigd gebruik te maken van deze fietsenbergingen.

Fietsenberging bedrijfsruimte

De gemeenschappelijke fietsenberging bedrijfsruimte op de begane grond is bestemd tot gemeenschappelijk gebruik voor de Appartementsrechten met indexnummer 59 tot en met 76 voor het parkeren van vierenzestig (64) fietsen en twee (2) scooters.

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren kan met de individuele eigenaren een overeenkomst sluiten met betrekking tot welke fietsplekken aan welke appartemensrechten worden toegekend.

De eigenaren van de overige Appartementsrechten zijn niet gerechtigd gebruik te maken van deze fietsenbergingen.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen (*niet zijnde de beloofbare oppervlakten*), tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11 lid 1 onder d;
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;

- f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
- g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
 - a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
 - b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw. De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten. Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
 - de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien (10) Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
 - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig

toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

- 4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14 lid 2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter *bespreking* voorleggen aan de Vergadering. *De bijdragen aan (en derhalve gelden van) het Reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke (grootboek)rekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging.*
Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5^e) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14 lid 2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56 lid 5 en 56 lid 6 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 1 *Ter zake elk Boekjaar legt het Bestuur aan de Vergadering een begroting over voor dat Boekjaar, dan wel wordt namens het Bestuur door de Beheerder aan de Vergadering een begroting voor dat Boekjaar overgelegd.*
Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49 lid 1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10 lid 1 onder a;
 - b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
 - c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
 - d. de baten bedoeld in Artikel 9 lid 2.
 Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 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 het bepaalde in Artikel 10 lid 1.

- 3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1^e) maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12^e) van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. *De maandelijkse voorschotbijdrage dient per de eerste van elke maand te zijn voldaan, tenzij de Vergadering anders bepaalt.*

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47 lid 3 bedoelde bankgarantie te stellen. *De voorwaarden dan wel uitgangspunten waaronder de bankgarantie worden gesteld worden bepaald door het bestuur eventueel na consultatie van de leden.*

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 Artikel 15 lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Tot het moment dat het laatste Appartementsrecht door de vennootschap is overgedragen, zal de vennootschap uitsluitend de bij aanvang vastgestelde voorschotbijdrage voldoen.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15 lid 1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

- 2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49 lid 1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. *Indien de ondertekening door een of meer van de bestuurders en/of commissarissen ontbreken, dan dient hier met opgave van reden melding van worden gemaakt.*

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, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63 lid 2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.

- 3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10 lid 1.
- 4 Bij de toepassing van het in Artikel 16 lid 3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15 lid 2 bedoelde voorschotbijdragen. 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 gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

- 1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15 lid 3 en/of Artikel 16 lid 3 en/of Artikel 56 lid 7 en/of boetes 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 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
Artikel 45 is niet van toepassing.
- 2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16 lid 4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17 lid 2, ongeacht

de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.

- 3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden. *Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de Eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het Bestuur, behoudens tegenbewijs.*

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 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 het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 2 In geval 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, *voorzover in dit Reglement niet anders is bepaald.*
- 3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
- 2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw, *(inclusief sloop- en opruimkosten), welk bedrag vervolgens zal worden gesplitst in de verzekerde waarde van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht, alsmede 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 Privé-gedeelten van de Appartementsrechten, alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten nog accuraat is, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de*

verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar worden beperkt overeenkomstig de voorwaarden van de verzekeraar.

- 3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19 lid 1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19 lid 5 wordt nageleefd.
- 4 *De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19 lid 1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsnemen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke (grootboek)rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW.*
 In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19 lid 1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in Appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar van een Appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.
- 6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar

toekomstige aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

- 7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10 lid 1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
10. *Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé-gedeelte door een Eigenaar van een ander Privé-gedeelte, uit hoofde van een door hem afgesloten verzekering, een hogere premie is verschuldigd dan de normale premie, is de Eigenaar van het eerstbedoelde Privé-gedeelte verplicht aan de Eigenaar van het andere Privé-gedeelte het meerdere boven de normale premie te vergoeden.*

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en 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 Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 2 *In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21 lid 1 bepaalde mogen de gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw zoals entrees, hallen, gangen, trappenhuis en lift, welke uitsluitend ten dienste staan aan bepaalde Appartementsrechten, uitsluitend worden gebruikt door de eigenaars/gebruikers van die Appartementsrechten.*

Voorzover vorenbedoelde zaken en gedeelten tevens dienen als vluchtweg mogen de overige eigenaars en gebruikers in geval van calamiteiten deze gedeelten wel als zodanig gebruiken.

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

3. *Gebruikmakende van het in Artikel 21 lid 2 bepaalde mogelijkheid wordt te deze bepaald dat de in Artikel 11 lid 1 onder f als gemeenschappelijke zaken gedefinieerde zonnepanelen, uitsluitend dienstbaar zullen zijn aan de eigenaren van de appartementsrechten zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte bijlage.*

De kosten van onderhoud, reparatie en/of vernieuwing van de zonnepanelen (de periodieke vergoedingen aan de houder van het (onder)opstalrecht terzake van de liften daaronder begrepen) komen voor rekening van deze eigenaars conform het in artikel 10 genoemde breukdeel.

4. In afwijking van het in Artikel 21 lid 1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56 lid 5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
 - a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
 - b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

5. In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21 lid 3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23 lid 6 bepaalde onverkort.
6. *Indien er twijfel bestaat over het gebruik van bepaalde gedeelten en zaken, zal de Vergadering daarover op verzoek van een Eigenaar een besluit nemen en het gebruik kunnen toewijzen aan de Eigenaar(s) van één Appartementsrecht.*
7. *De Eigenaars van de Appartementsrechten dienen over en weer te dulden dat in geval van calamiteit en/of nood de Eigenaars, Gebruikers, bewoners, personeel, eigenaars en gebruikers van de overige Appartementsrechten, alsmede andere bevoegde derden, gebruik kunnen maken van de daartoe aangewezen (vlucht)routes.*

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

1. In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die

voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontlenen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
 - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
 - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
 - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
- 2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22 lid 1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.
- 3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23 lid 1 en 23 lid 2.
4. Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.
De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
- of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
- of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatieadviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit Artikel 23 lid 4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

Het hiervoor in dit Artikel 23 lid 4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

- 5 Het in Artikel 23 lid 4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.
- 6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23 lid 4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.
De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht om alle instructies op te volgen ten aanzien van de inpandige afvalinzameling, zulks tevens met inachtneming van de door de gemeente gestelde/te stellen regels ter zake.
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn,

dient het huisvuil (*conform de door de gemeente gestelde/te stellen regels*) daarin te worden gedeponereerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

Het is de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het privé gedeelte met bestemming commerciële ruimte niet toegestaan buiten dit Appartementsrecht stellingen, afval, voorraden of andere zaken te plaatsen zodat daardoor geluids-, stank- of visuele overlast voor derden ontstaat, zulks tevens met inachtneming van de door de gemeente gestelde/te stellen regels ter zake.

8. De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.
9. *De eigenaar(s)/gebruiker(s) van het privé gedeelte met bestemming commerciële ruimte is bevoegd de ruimte te bevoorraden ook buiten de openingstijden van die ruimten, doch met inachtneming van de ter plaatse geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen, waarbij geldt dat laden en lossen dient te geschieden op een wijze die zo min mogelijk overlast veroorzaakt voor de bewoners en omwonenden.*
10. *Het gebruik van de daktuin op de eerste verdieping zal nader worden vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement.*

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

1. Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
3. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, 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. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
4. De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

- 5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28 lid 3.
6. *In afwijking van het hiervoor bepaalde is/zijn de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het privé gedeelte met bestemming commerciële ruimte bevoegd om zonder toestemming van de vergadering voor eigen rekening en risico de pui en luifel(s) behorend tot dit Appartementsrecht te wijzigen en/of aan de buitenzijde van zijn privé gedeelte naamborden, reclameaanduidingen, spanverlichting, zonweringen en schijnwerpers aan te brengen, in of aan de pui, tenzij hierdoor de hechtheid van het gebouw in gevaar komt. Bij het aanbrengen/functioneren van die zaken zullen de ter plaatse geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen in acht genomen moeten worden. Een eventuele precarioheffing of enige andere heffing wegens de aanwezigheid van de hiervoor bedoelde zaken komt uitsluitend voor rekening van de eigenaar(s) van het privé gedeelte met bestemming commerciële ruimte.*

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

- 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 wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 2 In afwijking van het in Artikel 24 lid 3 en 25 lid 1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
- Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail 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 Artikel 25 lid 2 bepaalde.

- 3 Voor zover de in Artikel 25 lid 2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming.
- De eigenaar(s) en gebruiker(s) van:*
- a. *de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 58 zijn verplicht de privé gedeelten te gebruiken voor particulier woongebruik;*
 - b. *de Appartementsrechten met indices 59 tot en met 76 zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken als commerciële- casu quo bedrijfsruimte in de ruimste zin des woord met bijbehorende voorzieningen, zoals bepaald in de erfpachtvoorwaarden en/of andere voorschriften van de gemeente, alles voor zover door het bevoegd gezag is toegestaan;*
 - c. *de Appartementsrechten met indices 77 en 78 zijn verplicht de privé gedeelten te gebruiken als parkeerplaats.*

Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

- 2
- a. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en de handel in, opslag, productie en/of teelt van hard- en softdrugs en daaraan verwante (chemische verdovende) middelen. Voorts is het verboden op enigerlei wijze in het Privé-gedeelte een sex-shop, sex-club, prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren.*
 - b. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte bestemd voor particulier woongebruik activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie (bijvoorbeeld voor "Airbnb" of vergelijkbare tijdelijke verhuur vorm) toegestaan.*

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27 lid 2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27 lid 2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
- d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen (*tenzij de werkzaamheden bij elkaar niet meer dan één uur in beslag nemen*) dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.

Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

- 3. Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27 lid 1 dan wel 27 lid 2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56 lid 5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
 - a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;

- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
 - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56 lid 6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
 - 5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren *casu quo harde vloerbedekking* 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. Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) conform de verleende omgevingsvergunning verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.
- 2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
Aan de toestemming van de Vergadering kunnen nader te omschrijven vereisten worden verbonden met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
3. *Bestaande situaties ten tijde van de splitsing en na de bouwkundige en feitelijke oplevering van het gebouw door Bouwonderneming 5.1, 2, e B.V. (zijnde de aannemer) dan wel die zijn aangebracht door de eigenaar van het privé gedeelte met bestemming commerciële ruimte vóór de opening van deze commerciële ruimte dienen te worden geduld.*
- 4 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-gedeelte staat);
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar);
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan.

Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze. Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

- 5 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient

die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig 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 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de 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 11 lid 1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.
- 2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, 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 de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- 4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

- 6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30 lid 3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.
- 8 *De Eigenaars en Gebruikers dienen te gedogen dat eventuele ruimten, waarin zich transformatoren, meterkasten, controleputten en/of algemene (nuts) installaties bevinden, worden gebruikt door (de werknemers en hulppersonen van het/de) betreffende nutsbedrijf(f)(ven) overeenkomstig (een) door het Bestuur te sluiten huur- of gebruiksovereenkomst(en) met dat/die nutsbedrijf(f)(ven) en/of - indien een goederenrechtelijk genotsrecht wordt gevestigd voor bedoelde transformatoren meterkasten, controleputten en/of algemene (nuts) installaties – overeenkomstig de voorwaarden voor zodanig recht.*

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11 lid 1 te gedogen.
- 2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
 - a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
 - c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

Artikel 32

Risico

- 1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 2 Het in Artikel 32 lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde

in Artikel 30 lid 7.

- 3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, berguimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- 2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overstreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
Op de privé terrassen en balkons mogen geen (bouw)werken opgericht worden dan wel voorzieningen, speeltoestellen en dergelijke aangelegd worden, die mogelijk schade aan het onderliggende dak, de ondergelegen waterkerende laag, alsmede de ondergelegen privé gedeelten zouden kunnen toebrengen.
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd.
Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen. Het is niet toegestaan in de tuin of op/aan een (dak)terras, een balkon of een loggia of in, op of aan andere buitenruimte, klein vee, pluimvee of vogels te hebben of te houden.
- 4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig (50) centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw, en/of

die schade kunnen toebrengen aan het Gebouw.

- 5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33 lid 1 tot en met 33 lid 4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27 lid 1, 27 lid 2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden.

Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken, *met inachtneming van het bepaalde in Artikel 27 lid 3 onder c.*

De in de Artikelen 27 lid 1, 27 lid 2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

- 1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
- 2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
De Eigenaar dient er voor in te staan dat de huisgenoten casu quo gasten zich gedragen naar de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele door de Vergadering vastgestelde regels betreffende het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zullen naleven.

I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 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 drievoud 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 lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 3 Van de in Artikel 37 lid 1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
Het Bestuur houdt, *aan de hand van de door het bestuur ontvangen verklaringen*, een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37 lid 1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 4 De in Artikel 37 lid 1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die 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 lid 2 BW is van toepassing.
- 5 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 lid 2 BW anders beslist.
- 6 *De Eigenaar van het betreffende Appartementsrecht* stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 7 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail 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 38

Borgtocht Gebruiker

- 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 die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
Het bestuur zal niet op onredelijke gronden gebruik maken van deze bevoegdheid. Het bestuur kan wel van deze bevoegdheid gebruik maken indien de eigenaar betalingsachterstanden heeft inzake haar bijdrageverplichting aan de vereniging.
- 2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit 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 Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37 lid 1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.
5. *De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van toepassing op een Eigenaar belegger.*

Artikel 40

Ondergebruik

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41 lid 2 bedoelde maatregel.
- 2 Worden een of meer van de in Artikel 41 lid 1 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 medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of 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 deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56 lid 5 en 56 lid 6.
- 5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van één (1) maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41 lid 5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41 lid 1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. *In zo een geval zal het Bestuur steeds de betrokken Eigenaar informeren over de stand van zaken.*
- 8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een

gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41 lid 1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41 lid 1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

- 9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen, *zulks met inachtneming van het bepaalde in dit artikel*. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
 - a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15 lid 2 en 16 lid 3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56 lid 7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42 lid 2 onder c.
- 3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15 lid 2 en 16 lid 3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56 lid 7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42 lid 2.
- 4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42 lid 2.
- 5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een

rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.

- 6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.
De eventuele uittredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de oude Eigenaar.
10. *Indien een Appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag – overeenkomstig het plaatselijk gebruik – aankondiging van de veiling plaatsvinden tegen de gevel van het gebouw.*

11. Aanbiedingsplicht parkeerplaatsen

De rechthebbende(n) van één of meer Appartementsrechten met de indices 77 en 78 bestemd tot parkeerplaats, is bij een voorgenomen vervreemding (niet mede inhoudende de vervreemding van één Appartementsrecht met bestemming woning in het appartementencomplex), verplicht deze parkeerplaats als volgt aan te bieden:

1. Aanbiedingsplicht 1

- a. *Indien een rechthebbende tot één of meer van de Appartementsrechten genummerd A-77 en A-78 omvattende parkeerplaats(en), hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn Appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (die) Appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten in het appartementencomplex omvattende een commerciële ruimte, die in het appartementencomplex geen parkeerplaats heeft.*
- b. *Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het Appartementsrecht parkeerplaats tevens het Appartementsrecht commerciële ruimte in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.*
- c. *De Aanbieder biedt het (de) Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten als hiervoor bedoeld onder a., op een door haar te bepalen wijze.*
- d. *Binnen zes (6) weken na de in de vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten als*

hiervoor bedoeld onder a., die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen. De rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten als hiervoor bedoeld onder a. die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "**Eerste Gegadigde(n)**".

- e. Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in hiervoor onder d. vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.
- f. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in hiervoor onder d. gestelde termijn dan welk de in hiervoor onder e. bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende Appartementsrecht dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.
- g. Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende Appartementsrecht dient aan te bieden.

2. Aanbiedingsplicht 2

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de Appartementsrechten genummerd A-77 en A-78 omvattende parkeerplaats(en), hierna ook te noemen: "**de Aanbieder**", zijn Appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (die) Appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten in het appartementencomplex omvattende een woning, die in het appartementencomplex geen parkeerplaats heeft.
- b. Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het Appartementsrecht parkeerplaats tevens het Appartementsrecht woning in één transactie wenst te vervreemden aan dezelfde (rechts)persoon.
- c. De Aanbieder biedt het (de) Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de vereniging van eigenaren. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de

Appartementsrechten als hiervoor bedoeld onder a., op een door haar te bepalen wijze.

- d. *Binnen zes (6) weken na de in de vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten als hiervoor bedoeld onder a., die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen. De rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten als hiervoor bedoeld onder a. die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "**Eerste Gegadigde(n)**".*
- e. *Indien er meerdere Eerste Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in hiervoor onder d. vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer.*
- f. *Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in hiervoor onder d. gestelde termijn dan welk de in hiervoor onder e. bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Eerste Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende Appartementsrecht dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.*
- g. *Indien de toegewezen Eerste Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Eerste Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende Appartementsrecht dient aan te bieden.*

3. Aanbiedingsplicht 3

- a. *Indien gehandeld is conform Aanbiedingsplicht 1 en het betreffende Appartementsrecht omvattende (een) parkeerplaats(en) aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als hiervoor bedoeld onder 1.f. verplicht zijn (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de Appartementsrechten in het appartementencomplex rechtgevend op een woning, die al wel een parkeerplaats in het appartementencomplex hebben.*
- b. *De Aanbieder biedt zijn Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur, voor dezelfde koopprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen als hij zijn Appartementsrecht(en) heeft aangeboden als hiervoor bedoeld onder 1.c.
Het bestuur is verplicht binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke*

mededeling te doen aan de rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten als hiervoor bedoeld onder 2.a., op de wijze als hiervoor onder 1.c. bedoeld.

- c. Binnen zes (6) weken na de in de hiervoor onder 2.b. bedoelde mededeling van het bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten als hiervoor bedoeld onder 2.a., die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen. De rechthebbende(n) die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken worden hierna genoemd: "**Tweede Gegadigde(n)**".
- d. Indien er meer Tweede Gegadigde(n) zijn, zal de toewijzing geschieden door middel van een loting, te verrichten binnen dertig (30) dagen na de in hiervoor onder 2.c. vermelde termijn door het bestuur bij voorkeur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.
- e. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de hiervoor in 2.c. gestelde termijn dan wel de hiervoor onder 2.d. bedoelde loting deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Tweede Gegadigde(n) bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Tweede Gegadigde (de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waaraan de Aanbieder het (de) betreffende Appartementsrecht(en) dient aan te bieden. De Aanbieder heeft tot het sluiten van de koopovereenkomst het recht zijn aanbod in te trekken.
- f. Indien de toegewezen Tweede Gegadigde niet overgaat tot acceptatie van het aanbod van de Aanbieder en er geen koopovereenkomst tot stand komt, zal telkenmale de Tweede Gegadigde met het opvolgende rangnummer diegene zijn waaraan de Aanbieder het (de) betreffende Appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

4. Aanbiedingsplicht 4

- a. Indien gehandeld is conform Aanbiedingsplicht 1 en Aanbiedingsplicht 2 en het/de Appartementsrecht(en) bestemd tot parkeren aan geen enkele Eerste Gegadigde dan wel Tweede Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als hiervoor onder 2.e. en 2.f. bedoeld (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid) vrij zijn Appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden onder dezelfde bepalingen als hij zijn Appartementsrecht heeft aangeboden als hiervoor bedoeld onder 1.c.. Een afwijking van vijf procent (5%) ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in Aanbiedingsplicht 1 en Aanbiedingsplicht 2 is toegestaan.
- b. Indien de Aanbieder gedurende de in hiervoor onder a. bedoelde periode van vier (4) maanden zijn Appartementsrecht voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden en bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn Appartementsrecht na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als hiervoor onder 2.e. en 2.f. bedoeld wenst te

vervreemden, dan dient hij zijn Appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de aanbiedingsplicht 1 en aanbiedingsplicht 2 aan de rechthebbende(n) tot de Appartementsrechten omvattende een woning van het appartementencomplex aan te bieden.

5. Uitsluitingen

De in Aanbiedingsplicht 1, Aanbiedingsplicht 2, Aanbiedingsplicht 3 en Aanbiedingsplicht 4 vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:

- a. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;*
- b. ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de Appartementsrecht(en) omvattende een woning in het appartementencomplex aan dezelfde (rechts)persoon.*

6. Boete

Indien een rechthebbende één of meer van de Appartementsrechten genummerd A-77 en A-78 omvattende parkeerplaats(en) overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van de hiervoor onder 1 tot en met 5 na te leven, verbeurt deze rechthebbende een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de vereniging van eigenaren. Deze boetes zullen jaarlijks (voor het eerste op één januari @ worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer reeks alle huishoudens (2015=100).

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 6 Het in Artikel 43 lid 2 tot en met 43 lid 5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

- 1 *Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht als bedoeld in artikel 5:118a BW te*

vestigen. Een Eigenaar is slechts na vooraf verkregen toestemming van de Vergadering bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

- 2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

- 1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement.

- 3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17 lid 1 van overeenkomstige toepassing.
- 5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

- 1 *De Vereniging wordt hierbij opgericht en is genaamd: “**Vereniging van eigenaars van het appartementencomplex The Suites**” gelegen in de Sluisbuurt.
De vereniging zal tevens de navolgende verkorte naam voeren te weten: **VVE The Suites te Amsterdam**.
De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.*
- 2 *De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.*
- 3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

- 1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeed op een afzonderlijke (grootboek)rekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden (4/5^e) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 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 en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

Het is evenwel nimmer toegestaan de geldmiddelen van het Reservefonds op welke manier dan ook risicovol te beleggen.

- 5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur *en/of beheerder* ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56 lid 5 en 56 lid 6.
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

Het eerste boekjaar loopt tot en met éénendertig december van het jaar volgend op het jaar waarin het eerste Appartementsrecht voor bewoning dan wel bedrijfsvoering is opgeleverd.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16 lid 2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49 lid 1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.
Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat

blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

- 2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering *binnen zes (6) weken* na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. *Tot en met de eerste vergadering wordt als voorzitter benoemd de vennootschap. De vennootschap kan zich hierbij laten vertegenwoordigen.* Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

- 1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond. *Vergadering kunnen tevens digitaal plaatsvinden.*
De eerste vergadering zal niet eerder dan drie maanden voor de eerste oplevering van een privégedeelte worden gehouden. Tijd en plaats zullen worden vastgesteld door de vennootschap.
- 2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50 lid 2 vermelde termijnen

verdubbeld.

Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

- 3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49 lid 5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen vier (4) weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.
6. *Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.*

Artikel 51

Stemrecht

- 1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. *Het maximum aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt @. Iedere Eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand Appartementsrecht een stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 8 onder lid 1 vermelde breuken.*
- 3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald. De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
- 4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
5. *De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privégedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaars van dat/die Appartementsrechten.*

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

- 1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.
- 2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

- 1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail 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 51 lid 4 en Artikel 52 lid 1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
Een bestuurder kan *eveneens* als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.
Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

- 1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der

uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. 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 doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

- 3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. 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 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

- 1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56 lid 2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
 - over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen,
 de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.
Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van

besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56 lid 1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56 lid 1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

- 2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10 lid 2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61 lid 2.
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
- 4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 5 Besluiten van de Vergadering tot:
 - a. het doen van buiten het in Artikel 10 lid 2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet *voortvloeiën uit* het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
 - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21 lid 3;
 - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27 lid 2 onder b;
 - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41 lid 2;
 - f. *het verlenen van toestemming tot het vestigen van een recht van opstal als bedoeld in Artikel 44 lid 1;*
 - g. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47 lid 4 van het Reservefonds;
 - h. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56 lid 5 onder j;
 - i. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
 - j. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,00) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld

- drempelbedrag te boven gaan;
- k. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden ($2/3^e$) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden ($2/3^e$) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden ($2/3^e$) meerderheid wordt hier verstaan: twee derden ($2/3^e$) van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden ($2/3^e$) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 6 In het in de laatste zin van Artikel 56 lid 5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.
- In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
- 7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56 lid 5 en 56 lid 6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56 lid 5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
- 8 Indien het in Artikel 56 lid 5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
- Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien

het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.

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

- 2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 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 die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,00). Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 7 Het Bestuur vergadert tenminste *éénmaal* per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 8 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden 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.
- 9 Van het in de bestuursvergadering behandelde wordt een *verslag casu quo actielijst* gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstrekking

- 1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, 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 en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 2 Tot de in Artikel 58 lid 1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
 - a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
 - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
 - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
 - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
 - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
 - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

- 1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 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 deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld aan *de Rechtbank waar de kwestie aanhangig is gemaakt*.

- 3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42 lid 7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37 lid 1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42 lid 2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

- 1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60 lid 1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58 lid 2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60 lid 1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58 lid 2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
- 3 Alle andere dan de in Artikel 60 lid 2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

- 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 onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.
- 2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.
3. *De aanwijzing van vorenbedoelde beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd. Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering. In afwijking van het voorafgaande is de Ontwikkelaar tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met*

deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment dat het eerste Appartementsrecht ten gebruike of ter bewoning wordt opgeleverd en eindigende aan het einde van het tweede volledige boekjaar van de vereniging.

De vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de eigenaars. Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering worden verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

- 1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging. Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst. De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
- 8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54 lid 1 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 62 lid 8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 63

Commissies

- 1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie 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. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

- 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 de 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. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27 lid 2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
 - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45 lid 2;
 - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56 lid 1 onder b en de uitwerking daarvan;
 - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56 lid 8;
 - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
 - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
 - 3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
 - 4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56 lid 5.
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56 lid 6 is van overeenkomstige toepassing.
 - 5 Het in Artikel 64 lid 4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
 - 6 *De vergadering kan besluiten* het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 65

Wijziging van de Akte

- 1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 2 In afwijking van het in Artikel 65 lid 1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden ($4/5^e$) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 3 In de oproeping tot de in Artikel 65 lid 2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien (14) dagen.
- 5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 6 Het bepaalde in de Artikelen 65 lid 4 en 65 lid 5 is niet van toepassing indien het

besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.

- 7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 9 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.
- 10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65 lid 2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143 lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

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. Indexering

Artikel 68

Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer

worden gehanteerd.

S. Slotbepaling

Artikel 69

Slotbepaling

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

Overgangsbepaling

1. *De vergadering en het bestuur, voor zover aan haar het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten, behoudens het hierna bepaalde.*

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

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

- *de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;*
- *het onderhouds- en leasecontract voor alle benodigde installaties, waaronder nadrukkelijk begrepen de liftinstallatie(s) en de fotovoltaïsche installaties en de sprinklerinstallatie;*
- *de vorenbedoelde overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s);*
- *het eventueel benoemen van een huismeester.*

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

2. *Elke eigenaar van een Appartementsrecht dient tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw in de akte van levering van het betreffende Appartementsrecht onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de vennootschap en het bestuur tot:*
 - a. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de Appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en*
 - b. *het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie;*
 - c. *het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, in verband met het samenvoegen van appartementen en/of het onttrekken van ruimten uit de gemeenschap een en ander ten gevolge van het bepaalde in artikel 23 lid 4.*

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

Indien door de vennootschap danwel het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Iedere eigenaar is verplicht bij overdracht van zijn Appartementsrecht aan de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan de vennootschap en het bestuur te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende eigenaar gedurende de periode dat het gebouw zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw.

BENOEMING BESTUURDER

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt tot de eerste ledenvergadering hierbij de vennootschap benoemd tot eerste bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars. Er wordt naar gestreefd om de eerste ledenvergadering te laten plaatsvinden binnen een half jaar vóór bouwkundige oplevering van het gebouw.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE

@

BEPALINGEN UIT DE OVEREENKOMST

In de overeenkomst zijn de volgende bijzondere bepalingen opgenomen:

Bepalingen erfpacht

- A. Deze uitgifte in erfpacht geschiedt onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij besluit van tweeëntwintig juni tweeduizend zestien, nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers op elf juli tweeduizend zestien in deel 68635, nummer 79, hierna te noemen: "**AB 2016**".
- B. Deze uitgifte geschiedt onder de navolgende bijzondere bepalingen zoals opgenomen in de overeenkomst:

@

BODEMONDERZOEK

Conform artikel 3 lid 3 van de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij besluit van tweeëntwintig juni tweeduizend zestien, nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers op elf juli tweeduizend zestien in deel 68635, nummer 79, dient aan de akte uitgifte erfpacht een bodemonderzoek te worden gehecht. In dit bodemonderzoek is de milieu-hygiënische bodemgesteldheid van het terrein vastgelegd. Een kopie van gemeld bodemonderzoek wordt aan deze akte gehecht.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

@

KOSTEN

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

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en te zijn geweest op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om