

**AKTE HOUDENDE ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Floating Gardens

Parkeergarage

**61701267/05.1**

Op zesentwintig april tweeduizend eenentwintig verschijnt voor mij, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam, in die hoedanigheid hierna te noemen: "notaris":

mevrouw Marie-Louise Brigitte van Kuilenburg, geboren te Hilversum op acht juni negentienhonderd achtennegentig, met kantooradres: Parnassusweg 737, 1077 DG Amsterdam,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de **Gemeente Amsterdam**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, met adres: Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34366966 (de "**Gemeente**").

De verschijnende persoon, handelend als gemeld,

**OVERWEGENDE**

(A) Blijkens een akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten op heden verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 (de "**Hoofdsplitsing**"), is betrokken in een splitsing in appartementsrechten:

een perceel grond gelegen plaatselijk bekend Heathrowstraat 10 en 12 te 1043 CH Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers:

- **4485**, ongeveer groot negen vierkante meter (9 m<sup>2</sup>);
- **4551**, ongeveer groot tweeduizend zeshonderdtwee vierkante meter (2.602 m<sup>2</sup>) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- **4553**, ongeveer groot elf vierkante meter (11 m<sup>2</sup>) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- **4554**, ongeveer groot elf vierkante meter (11 m<sup>2</sup>) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- **4555**, ongeveer groot achttien vierkante meter (18 m<sup>2</sup>) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- **4557**, ongeveer groot driehonderdveertig vierkante meter (340 m<sup>2</sup>) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4520);
- **2796**, groot eenhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m<sup>2</sup>);  
(de "**Grond**"),

op welke Grond - na sloop van de huidige opstallen - een gebouw zal worden gerealiseerd, genaamd Floating Gardens te Amsterdam, bestaande uit ruimten voor maatschappelijke functies (welke bestemming in deze akte nader is omschreven), woningen, de ruimten op de derde, vierde en vijfde etage, en een parkeergarage met verder aan- en toebehoren plaatselijk bekend

Heathrowstraat 2 tot en met 388 (even nummers) en 394 en 396 te Amsterdam (het "**Gebouw**");

welke Grond is belast met:

- (i) voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 4585 een zakelijk recht van opstal ten behoeve van KPN B.V.;
- (ii) een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Synchron B.V.;
- (iii) voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 4555 een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Liander N.V.;

zulks onder de voorwaarden als aangehaald in de Hoofdsplitsing.

- (B) Ter zake de begrenzing en de grootte van de Grond zijn voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maat is derhalve voorlopig. De definitieve perceelsvorming van de Grond zal nog door het Kadaster geschieden.
- (C) Bij de Hoofdsplitsing is onder meer ontstaan het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage met afzonderlijke stallingsplaatsen voor auto's en motorvoertuigen met twee of drie wielen in de kelder van het Gebouw en met een in-/uitrit en ontsluiting op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk onbekend en ongenummerd, gelegen te Amsterdam nabij de Heathrowstraat 10 en 12, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 2**; uitmakende het eenduizend vijfhonderddrieënzestig/negentienduizend vierhonderdachtenzestigste (1.563/19.468) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd (het "**Hoofdappartementsrecht**").
- (D) Gelet op het bepaalde in de Hoofdsplitsing is het Hoofdappartementsrecht toebedeeld aan de Gemeente. Mitsdien is de Gemeente bevoegd over het Hoofdappartementsrecht te beschikken.
- (E) In de Hoofdsplitsing is geen verbod tot ondersplitsing opgenomen, zodat de Gemeente als appartementseigenaar van het Hoofdappartementsrecht ingevolge het bepaalde in artikel 5:106 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is tot ondersplitsing in appartementsrechten.
- (F) De Gemeente wenst over te gaan tot de ondersplitsing in appartementsrechten van het Hoofdappartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 juncto 107 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, waartoe zij deze akte wenst te ondertekenen.

## **VERKLAART**

### **Artikel 1. Splitsingstekening**

- 1.1 Aan deze akte is een uit drie (3) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers 5 tot en met 50 de gedeelten van de ruimten waarvan het Hoofdappartementsrecht de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik omvat, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan de bevoegdheid tot dat uitsluitend gebruik in de desbetreffende bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen (bijlage).

- 1.2 De splitsingstekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op zestien april tweeduizend eenentwintig in depot genomen onder nummer **20210414000078**.
- 1.3 Blijkens een aan deze akte gehecht bewijs van in depotname van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers blijft de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken Hoofdappartementsrecht: Sloten Noord-Holland K 4570A (bijlage).

### **Artikel 2. Splitsingsvergunning**

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet.

### **Artikel 3. Omschrijving appartementsrechten**

Het Hoofdappartementsrecht zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening zijn aangeduid met de cijfers 5 tot en met 50, en welke nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

1. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P1, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 5**;  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
2. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P2, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 6**;  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
3. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P3, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 7**;  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
4. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P4, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 8**;  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
5. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met

- bouwnummer P5, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 9;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
6. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P6, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 10;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
7. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P7, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 11;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
8. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P8, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 12;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
9. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P9, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 13;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
10. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P10, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 14;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
11. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P11, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend

- gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 15;**  
 uitmakende het een/zesenvestigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
12. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P12, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 16;**  
 uitmakende het een/zesenvestigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
13. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P13, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 17;**  
 uitmakende het een/zesenvestigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
14. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P14, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 18;**  
 uitmakende het een/zesenvestigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
15. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P15, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 19;**  
 uitmakende het een/zesenvestigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
16. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P16, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 20;**  
 uitmakende het een/zesenvestigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
17. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P17, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 21;**

- uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
18. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P18, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 22;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
19. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P19, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 23;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
20. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P20, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 24;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
21. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P21, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 25;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
22. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P22, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 26;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
23. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P23, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 27;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;

24. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P24, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 28;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
25. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P25, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 29;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
26. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P26, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 30;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
27. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P27, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 31;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
28. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P28, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 32;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
29. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P29, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 33;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
30. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met

- bouwnummer P30, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 34;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
31. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P31, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 35;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
32. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P32, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 36;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
33. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P33, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 37;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
34. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P34, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 38;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
35. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P35, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 39;**  
uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
36. het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P36, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend



- gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 40;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
37. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P37, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 41;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
38. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P38, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 42;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
39. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P39, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 43;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
40. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P40, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 44;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
41. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P41, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 45;**  
 uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementsrecht;
42. het (onder)appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P42, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 46;**

- uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementrecht;
43. het (onder)appartementrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P43, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 47;**
- uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementrecht;
44. het (onder)appartementrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P44, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 48;**
- uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementrecht;
45. het (onder)appartementrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P45, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 49;**
- uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementrecht;
46. het (onder)appartementrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsplaats in de kelder van het Gebouw, plaatselijk onbekend en met bouwnummer P46, gelegen nabij de Heathrowstraat te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 50;**
- uitmakende het een/zesenveertigste (1/46) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het Hoofdappartementrecht;

(tezamen: de "**Appartementsrechten**").

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 de gerechtigde tot de Appartementsrechten.

#### **Artikel 4. Splitsing in appartementsrechten, vaststelling reglement en oprichting vereniging van eigenaars**

De Gemeente wenst over te gaan tot voormelde ondersplitsing in appartementsrechten, deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand te brengen, een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt.

Te dezen worden van toepassing verklaard het navolgende reglement (gebaseerd op de bepalingen van het model-reglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 en annex 2 - als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld

bij een akte verleden op zes juni tweeduizend achttien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op zeven juni tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 73341 nummer 90):

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

### Artikel 1

#### Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- **Akte:**  
de akte van ondersplitsing 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;
- **Akte van Hoofdsplitsing:**  
de akte van splitsing waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement Hoofdsplitsing alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- **Appartementsrecht:**  
een bij de Akte ontstaan onderappartementsrecht;
- **Artikel:**  
een artikel van het Reglement;
- **Beheerder:**  
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- **Bestuur:**  
het Bestuur van de Vereniging;
- **Boekjaar:**  
het boekjaar van de Vereniging;
- **Commissie:**  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- **BW:**  
het Burgerlijk Wetboek;
- **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;
- **Gebouw:**  
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **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;
- **Gemeenschap:**  
het in de Splitsing betrokken Hoofdappartementsrecht;

- **Gemeenschappelijke Gedeelten:**  
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
  - de Gemeenschappelijke Ruimten;
  - de gedeelten van de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, voor zover niet vallend onder een Privé-gedeelte;
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- **Gemeenschappelijke Ruimten:**  
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft en die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **Gemeenschappelijke Zaken:**  
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder de Gemeenschappelijke Gedeelten;
- **Grond:**  
de grond waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **Hoofdappartementsrecht:**  
het appartementsrecht dat bij de Akte in onderappartementsrechten wordt gesplitst;
- **Hoofdsplitsing:**  
de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan;
- **Hoofdvereniging:**  
de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van Hoofdsplitsing;
- **Huishoudelijk Reglement:**  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- **Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing:**  
het huishoudelijk reglement geldend voor de eigenaars van de appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing;
- **"Instelling":** een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, alsmede CBRE Dutch Residential Fund Management B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen in de zin van artikel 2:24a of artikel 2:24b BW, alsmede CBRE DRES Custodian I B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen in de zin van artikel 2:24a of artikel 2:24b BW alsmede de Gemeente;
- **Jaarrekening:**  
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **Jaarverslag:**  
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

- **Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing:**  
het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan, zulks met inachtneming van het meerjarenonderhoudsplan behorende tot de Hoofdsplitsing en zoals omschreven in het Reglement Hoofdsplitsing;
  - **Ondereigenaar:**  
de gerechtigde tot een appartementsrecht dat ontstaat ingevolge een Ondersplitsing;
  - **Ondersplitsing:**  
de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
  - **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;
  - **Raad van Commissarissen:**  
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
  - **Reglement:**  
het bij de Akte vastgestelde reglement van ondersplitsing;
  - **Reglement Hoofdsplitsing:**  
het bij de Akte van Hoofdsplitsing vastgestelde reglement van splitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
  - **Reservefonds:**  
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
  - **Splitsing:**  
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
  - **Vereniging:**  
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
  - **Vergadering:**  
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
  - **Vergadering van de Hoofdvereniging:**  
de vergadering van eigenaars van de Hoofdvereniging;
  - **Voorzitter:**  
de voorzitter van de Vergadering.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

## Artikel 2

### Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 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. De Eigenaars en Gebruikers dienen tevens het Reglement Hoofdsplitsing, het

eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de eventuele krachtens de Hoofdsplitsing geldende regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW na te leven.

- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden.

Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs – waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen - is verboden, evenals de opslag of verkoop van vuurwerk. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement en/of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden vastgelegd.

- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan:

- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; of
- hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden; of
- het Gebouw, de Grond, de Vereniging, de Hoofdvereniging dan wel een andere vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van splitsing respectievelijk ondersplitsing van een appartementsrecht dat is ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing.

- 2.4 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 eigenaars en/of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, 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 onmiddellijk dreigend gevaar voor:

- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; en/of
- het Gebouw en/of de Grond.

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 zijnd 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 Reglement Hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing of een besluit van de Vergadering dan wel de Vergadering van de Hoofdsplitsing 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, het Reglement Hoofdsplitsing, een eventueel Huishoudelijk Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing, tenzij de Vergadering respectievelijk de Vergadering van de Hoofdvereniging voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement respectievelijk het Reglement Hoofdsplitsing toestemming heeft verleend. Wordt in verband met een wijziging of gebruik als hiervoor bedoeld uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding geheven, dan is deze voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

### **B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan**

#### Artikel 8

##### Aandelen in de Gemeenschap

De Eigenaars zijn ieder in de Gemeenschap gerechtigd voor de breukdelen, zoals hiervoor onder "omschrijving appartementsrechten" vermeld in de omschrijving van het afzonderlijke Appartementsrecht.

De aandelen zijn gebaseerd op het aantal Appartementsrechten.

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

#### Artikel 9

##### Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 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.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 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.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 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 waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlennen.

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 10.3. 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

- 10.1 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 10.3 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 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 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 17.3;
  - 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 en elektriciteitsverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing;
  - k. de vanwege het Reglement Hoofdsplitsing door de Eigenaars verschuldigde bijdragen;
  - 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 of van de Vergadering van de Hoofdsplitsing.
- 10.3 a. In de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 die uitsluitend betrekking hebben op één of meer maar niet op alle Privé Gedeelten en waarvoor hierna in dit Artikel 10.3 geen speciale regeling is getroffen, is casu quo zijn uitsluitend de desbetreffende Eigenaar(s) verplicht bij te dragen, bij meerdere Eigenaars ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn Appartementsrecht bedoeld in Artikel 10.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
- b. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 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 is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

#### Artikel 11

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

- 11.1. Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde en voor zover deze kosten niet krachtens de Akte van Hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de Hoofdsplitsing, onder meer gerekend:
- a. de entree naar de parkeergarage (inclusief het dak daarvan doch exclusief de daarop gelegen groenvoorziening), de ontsluiting met toegangssystemen en verdere installaties/voorzieningen ten behoeve van de parkeergarage, de in-/uitrit naar de openbare weg (inclusief eventuele geïntegreerde verwarmingselementen), de hellingbanen, de rijvlakken inclusief belijningen binnen de parkeergarage;
  - b. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties (exclusief het gemeenschappelijk groen in de gevelementen) die op grond van het Reglement Hoofdsplitsing tot het Hoofdappartementsrecht behoren;
  - c. de installaties voor de luchtbehandeling en de ventilatie, de installaties voor de rook- en branddetectie en de brandbestrijding, het hek- en traliewerk, algemene beveiliging en verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten, alsmede de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;
  - d. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die onderdeel zijn van het Hoofdappartementsrecht;
  - e. de overige collectieve voorzieningen.
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.3 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.
- 11.4 Ter zake de in Artikel 11.1 genoemde gevels wordt nog verwezen naar een aan deze akte gehechte geveltekening (bijlage).

#### 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)
  - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.
  - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van al die overige zaken die op grond van Artikel 11 vallen onder het betreffende Privé-gedeelte.

#### 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 Ondersplitsing

- 14.1 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. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing; of
  - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van de onderdelen van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de onderdelen van het Gebouw en van de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing 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.
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a, is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.
- 14.7 Artikel 14.6 is niet van toepassing op een aanwending van het Reservefonds, indien de uitgave:
- a. in overeenstemming is met de door de Vergadering vastgestelde begroting;

b. noodzakelijk is om dringend gevaar af te wenden; of

c. noodzakelijk is om grotere schade te voorkomen.

Het Bestuur dient deze uitgave in de eerstvolgende vergadering te verantwoorden aan de Vergadering.

14.8 Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten is de Instelling bevoegd de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds op te schorten tot het moment waarop voor wat betreft (een) aan die Instelling toebehorend(e) (onder)appartementenrechten:

a. door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds; of

b. de Instelling overgaat tot overdracht van een, meerdere of alle aan de Instelling toebehorende Appartementsrecht(en), tenzij en voor zover de betreffende, aan die Instelling toebehorende Appartementsrecht(en) (cumulatief):

- door de Instelling worden overgedragen aan een andere Instelling; en
- de Instelling die vorenbedoeld(e) Appartementsrecht(en) verkrijgt uiterlijk ten tijde van het passeren van de betreffende notariële akte van levering jegens de Vereniging onvoorwaardelijk garandeert, dat zij de bijdragen die betrekking hebben op de periode voor de datum van overdracht van vorenbedoeld(e) Appartementsrecht(en) en die uit hoofde van het in dit Artikel 14.8 bepaalde nog niet door de overdragende Instelling zijn voldaan, alsnog zal voldoen indien en voor zover daartoe uit hoofde van het in dit Artikel 14.8 bepaalde een verplichting jegens de Vereniging ontstaat. Vorenbedoelde garantie dient tevens betrekking te hebben op de aan het slot van dit lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds zijn opgeschort.

Indien en zodra (alternatief):

(i) door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds, is de Instelling verplicht terstond (het gedeelte van) de door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds, voor zover deze bijdragen zijn toe te rekenen aan vorenbedoelde uitgaven, aan de Vereniging te voldoen; of

(ii) de Instelling overgaat tot overdracht als hiervoor sub b bedoeld, is zij verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds (uitdrukkelijk uitsluitend) met betrekking tot dat/die betreffende over te dragen Appartementsrecht(en) aan de Vereniging te voldoen en wel zodanig tijdig, dat deze verschuldigde bijdragen door de Vereniging zijn ontvangen op het moment van vorenbedoelde overdracht, alles tenzij en voor zover de hiervoor onder sub b bedoelde uitzondering toepassing vindt.

De Instelling is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit lid bepaalde.

#### **D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen**

## Artikel 15

### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 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 10.1 onder a;
  - b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing;
  - c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
  - d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

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.

- 15.2 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 10.1.

- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

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

Het bepaalde in dit Artikel 15.3 eerste, vierde en vijfde volzin geldt tevens niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien er sprake is van de situatie als in Artikel 14.8 omschreven, in welk geval het bepaalde in Artikel 14.8 geldt.

## Artikel 16

### Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 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 15.1, 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.

- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 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.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 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.
- Het bepaalde in de tweede en derde zin van dit Artikel 16.4 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien er sprake is van de situatie als in Artikel 14.8 omschreven, in welk geval het bepaalde in Artikel 14.8 geldt.
- 16.5 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 17Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen twee maanden 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 vijfentwintig euro (€ 25,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.  
Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, 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.
- 17.3 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.
- 17.4 Het bepaalde in dit Artikel 17 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien er sprake is van de situatie als in Artikel 14.8 omschreven.

Artikel 18Gemeenschappelijk Appartementsrecht.

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.

**E. Verzekeringen**Artikel 19Verzekeringen

- 19.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het Reglement Hoofdsplitsing is het Bestuur verplicht tot het zonedig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand-, terrorisme- 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. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar als waarbij de het bestuur van de Hoofdvereniging de verzekering is aangegaan.
- 19.2 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 gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 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 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (11.345,00), dan wel een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft te boven gaan, te doen plaats op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. 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 schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (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 schadepenningen 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. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door*



*de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.*

*Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.*

- 19.6 In geval door de Vergadering in overleg met de Vergadering van de Hoofdsplitsing 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 toekomende 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.
- 19.7 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 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 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.
- 19.9 Leidt het gebruik of de inrichting van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.10 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

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.
- 20.3 Noch de gezamenlijke Eigenaars noch de Vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal of schade toegebracht aan Privé-gedeelten of privé bezittingen die zich bevinden in of op de Gemeenschappelijke Gedeelten.

### Artikel 21

#### Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 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.

- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar, een Ondereigenaar, een Gebruiker of een derde uitsluitend of, wat betreft de derde, tevens mede 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.

- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

## Artikel 22

### Uitleg Akte en splitsingstekening

- 22.1 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 ontleen 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.
- 22.2 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 22.1 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.
- 22.3 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

- 23.1 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.  
Met name is het de Eigenaar(s) en Gebruikers niet toegestaan zijn/hun voertuig te stallen buiten de daartoe bestemde parkeervakken.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4 Honden of andere huisdieren mogen zich niet onaangelynd in de Gemeenschappelijke Ruimten bevinden.
- 23.5 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.  
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.6 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.
- 23.7 Het bepaalde in Artikel 23.1, 23.2 en 23.4 kan nader worden geregeld bij Huishoudelijk Reglement.

### Artikel 24

#### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 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.
- 24.2 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.
- 24.3 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.
- 24.4 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.
- 24.5 De Vergadering kan aan het verlenen van toestemming als bedoeld in Artikel 24.3 voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur, en de vormgeving van de wind- en/of zonneschermen en/of rolluiken. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere Eigenaar/Gebruiker is gehouden bedoeld wind- en/of zonnescerm en/of rolluik behoorlijk te onderhouden.
- 24.6 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.
- 24.7 In afwijking van het in lid 2 van dit artikel bepaalde is een Eigenaar/Gebruiker, zonder toestemming van de Vergadering, bevoegd tot het voor eigen rekening en risico (doen) aanbrengen, hebben en houden van een stootband en/of een klaphek, (huis)nummercasu quo kentekenaanduiding overeenkomstig door het Bestuur te stellen regels, zulks ter voorkoming van ongeoorloofd gebruik door een derde van het aan hem toebehorende Privé-gedeelte.

#### Artikel 25

##### Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 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, zulks met inachtneming en onverminderd het bepaalde in Artikel 24.

#### Artikel 26

##### Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 24 en 25, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

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

- 27.1 De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van een Appartementsrecht mag haar Privé-gedeelte niet anders gebruiken dan stallingsplaats voor het stallen van rijklare twee/drie/vierwielig motorvoertuigen. Het is niet toegestaan een losse stallingsplaats als opslagruimte, in de ruimste zin des woords, te gebruiken
- Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij het Reglement of het Reglement Hoofdsplitsing is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen. Het is zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering toegestaan om mede een kantoor- of bedrijfsruimte voor eigen gebruik te hebben in een woning, onverminderd eventuele privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.
- 27.2 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 dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan pas worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging. Een dergelijk besluit kan bovendien slechts 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 56.6 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.

- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels worden opgenomen ter zake:
1. het aanbrengen, en aangebracht houden van voorzieningen die noodzakelijk zijn in het kader van:
    - a. het beperken of voorkomen van geluidshinder of andere vormen van hinder tussen Privé-gedeelten;
    - b. het beperken of voorkomen van branddoorslag of brandoverslag tussen Privé-gedeelten of tussen een Privé-gedeelte en in de nabijheid gelegen gebouwen;
  2. de mogelijkheid dat het Bestuur en de brandweer schriftelijk (wat betreft het Bestuur of per e-mail) ontheffing kunnen verlenen ten aanzien van het bepaalde onder 1 van dit Artikel 27.4.

Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

#### Artikel 28

##### Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 28.1 van het Reglement Hoofdsplitsing.
- 28.2 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 doch met mededeling aan het Bestuur, 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.

28.3 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

28.4 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie en na de eerste oplevering van het Gebouw 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

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden en schoon te houden, en stemt ermee in dat collectief onderhoud van het Gebouw (de parkeergarage) inclusief de afzonderlijke stallingsplaatsen plaatsvindt via de Vereniging als collectieve aangelegenheid met inachtneming van de regels in het Reglement ter zake Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijk zaken.
- 30.2 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.
- 30.3 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.
- 30.4 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. In dat kader is het niet toegestaan vluchtwegen te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 30.5 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.

### Artikel 31

#### Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen, ook indien die en voor zover die later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht
- 31.2 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.



- 31.3 Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van anderen blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wie deze voorzieningen (bijvoorbeeld (gemeenschappelijke dan wel privé) kokers/leidingen in de Privé-gedeelten ten behoeve van nutsbedrijven) zijn aangebracht. Deze voorzieningen alsmede eventueel onderhoud hieraan (bijvoorbeeld door het betreffende nutsbedrijf) dient te worden gedoogd door de Eigenaar in wiens Privé-gedeelte deze voorzieningen zich bevinden. De Eigenaar dient ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen toegang te verlenen tot zijn Privé-gedeelte.

#### Artikel 32

##### Risico

- 32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken (ook die van de Hoofdsplitsing), is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 32.2 Het in Artikel 32.1 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.
- 32.3 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.
- 32.4 Schade aan zaken die in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte is voor rekening en risico van de Eigenaar van het andere Privé-gedeelte.

#### Artikel 33

##### Gebruik parkeergarage

In de parkeergarage is het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 van toepassing (dan wel het reglement dat daarvoor in de plaats treedt) en de maximale snelheid bedraagt tien kilometer per uur (10 km/u), behoudens eventuele wijziging van deze regels middels een Huishoudelijk Reglement.

#### Artikel 34

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

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 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

- 36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
- 36.2 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.
- 36.3 Het gebruik van een Privé-gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

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

### Artikel 37

#### Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 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.

- 37.2 Van de in Artikel 37.1 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 een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 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.

- 37.3 De in Artikel 37.1 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.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het Bestuur 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.
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, 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.
- 37.7 Waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW van de Hoofdsplitsing.
- 37.8 Voor de periode dat een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties), of Instelling Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 en Artikel 37.2 niet van toepassing op die Eigenaar. Die Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij die ander schriftelijk verplicht dat deze 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. Deze schriftelijke verplichting geldt voor het bepaalde in Artikel 37.3 als de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring. Artikel 38

#### Borgtocht Gebruiker

- 38.1 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.
- 38.2 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.
- 38.3 Voor de periode dat een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties), of Instelling Eigenaar is/zijn van één of meerdere

Appartementsrechten, is het bepaalde in de Artikel 38.1 en Artikel 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan die Instelling toebehorende appartementsrechten.

#### Artikel 39

##### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft, een en ander met in achtname van het bepaalde in Artikel 37.8.
- 39.2 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.
- 39.3 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.
- 39.4 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.

#### 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

- 41.1 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 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 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.

- 41.3 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.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 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. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de Hoofdvereniging.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 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 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven de Gebruiker heeft gesommeerd het gewraakte gedrag te beëindigen kan aan deze Eigenaar niet het gebruik van het betreffende gedeelte worden ontzegd.
- 41.8 Het in dit Artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 41.8 van het Reglement Hoofdsplitsing.
- 41.9 Indien een Ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot het geven van een waarschuwing als bedoeld in Artikel 41.1, respectievelijk een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 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.
- 41.10 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.
- 41.11 Overall waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, wordt daaronder mede begrepen het

Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

## **K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**

### Artikel 42

#### Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 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 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, alsmede, indien ten aanzien van het betreffende Appartementsrecht de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.8 en verhoogd met de aan het slot van Artikel 14.8 bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, het totaal bedrag van de betreffende bijdragen waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding;
  - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - 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 42.2 onder c.
- 42.3 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 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, 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 42.2.
- Indien (cumulatief):
- ten aanzien van het/de over te dragen Appartementsrecht(en) de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.8; en
  - de nieuwe Eigenaar een Instelling is die de in Artikel 14.8 sub b, tweede gedachtestreepje omschreven garantie heeft afgegeven;
- is – in gedeeltelijke afwijking van het hiervoor bepaalde - uitsluitend de nieuwe Eigenaar (Instelling) aansprakelijk voor het totaal bedrag van de betreffende bijdragen ten behoeve van het Reservefonds waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met

de aan het slot van Artikel 14.8 bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging zijn ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds zijn opgeschort, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen en vorenbedoelde vergoeding voor (eventuele) financiële nadelen 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 van de opgeschorte bijdragen en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding ten behoeve van het Reservefonds als bedoeld in Artikel 42.2.

- 42.5 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.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging.
- 42.7 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.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

#### **Artikel 42A**

##### Aanbiedingsregeling stallingsplaatsen

In aanvulling op dan wel in afwijking van het hiervoor in Artikel 42 bepaalde ter zake vervreemding (overdracht), geldt de navolgende regeling in geval van vervreemding (overdracht) van een Appartementsrecht (niet mede inhoudende vervreemding van (één erfpachtrecht omvattende) een (onder)appartementsrecht(en) bestemd tot een woning in het Gebouw)

##### 1. Aanbiedingsplicht 1

- a. Indien een rechthebbende tot één of meer van de Appartementsrechten, hierna ook te noemen: "de **Aanbieder**", zijn Appartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (deze) Appartementsrecht(en) eerst te koop aan te bieden aan de rechthebbende(n) tot het (de) (onder)appartementsrecht(en) in het Gebouw omvattende een woning, die in het Gebouw geen parkeerplaats (in erfpacht) heeft.
- b. Van deze verplichting wordt ontheffing verleend, indien en voor zover rechthebbende(n) tot het Appartementsrecht tevens het (onder)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. In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs/ voorwaarden/ 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 bedoeld onder lid a, op een door haar te bepalen wijze.
- d. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het Bestuur dienen de rechthebbende(n) tot de appartementsrechten in het Gebouw als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken, dit aan het Bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waaraan hun recht van voorkeur is vervallen; de rechthebbenden tot de appartementsrechten 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 lid 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 lid d gestelde termijn dan wel de in lid 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(en) 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 (onder)appartementsrecht(en) dient aan te bieden.

## 2. Aanbiedingsplicht 2

- a. Indien gehandeld is conform artikel 1 en het betreffende (erfpachtrecht omvattende) een Appartementsrecht aan geen enkele Eerste Gegadigde is vervreemd, is de Aanbieder gedurende een periode van twee (2) maanden na het aanbod als bedoeld onder artikel 1 lid f verplicht zijn Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden vervolgens te koop aan te bieden aan rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten in het Gebouw omvattende een woning, die al wel een parkeerplaats in het Gebouw (in erfpacht) hebben.
- b. De Aanbieder biedt zijn Appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de Hoofdvereniging, voor dezelfde koopprijs/voorwaarde/bepalingen als hij zijn Appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c.  
Het bestuur van de Hoofdvereniging 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 in het Gebouw als bedoeld onder lid a, op de wijze als hiervoor in artikel 1 lid c bedoeld.
- c. Binnen zes (6) weken na de in het vorige lid bedoelde mededeling van het bestuur van de Hoofdvereniging dienen de rechthebbenden tot de appartementsrechten in het Gebouw als bedoeld onder lid a, die van hun recht van voorkeur gebruik wil maken, dit aan het bestuur van de Hoofdvereniging 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 lid c vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer.
- e. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in lid c gestelde termijn dan wel de in lid d bedoelde loting deelt het bestuur van de Hoofdvereniging 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 om het 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.

### 3. Aanbiedingsplicht 3

- a. Indien gehandeld is conform de artikelen 1 en 2 en het (erfpachtrecht omvattende een) Appartementsrecht 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 bedoeld in artikel 2 leden e en f (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het Gebouw is voltooid) vrij zijn Appartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor dezelfde bepalingen als hij zijn Appartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in artikel 1 lid c. Een afwijking van vijf procent (5%) ten opzichte van de koopprijs vermeld in de brief als bedoeld in de artikelen 1 en 2 is toegestaan.
- b. Indien de Aanbieder gedurende de in lid a bedoelde periode van vier (4) maanden zijn Appartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden/bepalingen wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn Appartementsrecht(en) na de periode van vier (4) maanden na het (laatste) aanbod als bedoeld in artikel 2 leden e en f wenst te vervreemden, dan dient hij zijn Appartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in de artikelen 1 en 2 aan de rechthebbenden tot de (onder)appartementsrechten omvattende een woning van het Gebouw aan te bieden.

### 4. Uitsluitingen

De in artikelen 1 tot en met 3 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 Appartement die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) omvattende een woning in het Gebouw aan dezelfde (rechts)persoon.

### Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 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.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 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.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht. Deze mededeling kan ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de openbare registers voor registergoederen ingeschreven akte van vestiging.
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 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

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
- 44.2 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.
- 44.3 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.
- 44.4 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.
- 44.5 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, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. 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

- 45.1 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.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen twee maanden 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. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en worden aan het Reservefonds toegevoegd.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.
- 45.5 Het bepaalde in dit Artikel laat onverlet het bepaalde in Artikel 45.5 van het Reglement Hoofdsplitsing.
- 45.6 Overall waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

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

### *I. Algemene bepalingen*

#### Artikel 46

#### De Vereniging

- 46.1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht onder de in het Reglement opgenomen statuten.
- 46.2 a. De Vereniging is genaamd: "**Ondervereniging van eigenaars Parkeergarage in het gebouw genaamd "Floating Gardens " gelegen nabij de Heathrowstraat 10 en 12 te Amsterdam**".

- b. De verkorte naam van de Vereniging luidt: "VvE Parkeergarage Floating Gardens".
  - c. De Vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.
- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen. 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.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.
- 46.7 De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de Hoofdsplitsing.

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 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.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponerd op een afzonderlijke betaalrekening 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 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, alsmede in het Artikel 14.8 vermelde geval.
- 47.4 De Vergadering kan de gelden van het Reservefonds niet beleggen.
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur 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.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is niet bevoegd een overeenkomst van geldlening aan te gaan.

#### Artikel 48

##### Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de Hoofdvereniging.

## *II. De Vergadering*

### Artikel 49

#### Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 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 16.2, 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 49.1, 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.

49.2 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 onder opgave van de te behandelen onderwerpen.

Het Bestuur is verplicht de Vergadering bijeen te roepen indien de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de Vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeenkomt.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement.

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 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

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien 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. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.
- 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.
- Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de Vergadering van de Hoofdvereniging.
- 50.3 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.
- 50.4 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 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

- 51.1 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.
- 51.2 Het totaal aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt zesenzeventig (46). Het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht kan uitbrengen bedraagt één (1) stem.
- Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

- 51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt gebracht in de Vergadering van de Hoofdvereniging ook in stemming gebracht in de Vergadering. De daarbij bijkomende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de Hoofdvereniging, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.
- 51.4 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

#### Artikel 52

##### Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 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.
- 52.2 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

- 53.1 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 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
- Een bestuurder kan niet 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.
- 53.2 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 kennismaken 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

54.1 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.

54.2 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.

54.3 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

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en 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 56.1 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 56.1 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.

- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

- 56.3 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. Deze kleuren kunnen in het Huishoudelijk Reglement worde vastgesteld.

Het bepaalde in dit Artikel 56.3 geldt niet indien en voor zover de Vergadering van de Hoofdvereniging over de kleur beslist.

- 56.4 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.

- 56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet

- is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan Ondersplitsing;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
  - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
  - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
  - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
  - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
  - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
  - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
  - j. 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 Ondersplitsing,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden 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 van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering.

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.

- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 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 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 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

- 57.1 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. De functie secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.
- 57.2 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.
- 57.3 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.
- 57.4 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.
- 57.5 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,=).
- Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 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,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een

bestuurder dat wenst.

- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
  - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
  - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Kan op grond van het in Artikel 57.8 onder c bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan wordt een tweede bestuursvergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan één (1) week en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproeping tot deze bestuursvergadering wordt mededeling gedaan dat de komende bestuursvergadering een tweede bestuursvergadering is als bedoeld in dit Artikel 57.9. In deze tweede bestuursvergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit worden genomen, ongeacht het aantal bestuurders dat ter vergadering aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is.
- 57.10 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.
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
- 57.11 Het Bestuur brengt namens de Eigenaars stem uit in de Vergadering van de Hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.3. Het Bestuur is bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens het Bestuur uit te oefenen.
- 57.12 Het Bestuur is verplicht om de Hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de Hoofdvereniging aangaat.

### Artikel 58

#### Informatieverstrekking

- 58.1 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 privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, 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.

- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 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.
- 58.3 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

- 59.1 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.
- 59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 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 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### Artikel 60

##### Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 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.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 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 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 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.
- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 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

- 61.1 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.
- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer – waaronder onder meer dient te worden verstaan het verzorgen van het dagelijks onderhoud, het planmatig onderhoud, het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan Hoofdsplitsing, het jaarlijks onderhoudsplan en voorstellen tot renovatie, zoals een en ander zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomsten - 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.
- 61.3 Indien de Hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit Artikel bedoeld heeft aangewezen, wijst de Vergadering bij voorkeur dezelfde partij als Beheerder aan.

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

##### Artikel 62

##### Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 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.
- 62.3 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.

- 62.4 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.
- 62.5 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.
- 62.6 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.
- 62.7 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.
- 62.8 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 volstrekte 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 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 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.
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

### Artikel 63

#### Commissies

- 63.1 De Vergadering is bevoegd - al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2 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

- 64.1 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 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
  - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
  - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
  - 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.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. In het Huishoudelijk Reglement dienen voorts de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing te worden opgenomen.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid en quorum als bedoeld in Artikel 56.5.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot



verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.

- 64.6 Het Bestuur is bevoegd om 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

- 65.1 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.
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 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 van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 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.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftien dagen.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf 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 afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 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.
- 65.7 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.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 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 erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 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 65.2, 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.

65.11 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing.

### **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.

In geval na opheffing van de splitsing meerdere Eigenaars gerechtigd zijn in de daardoor ontstane gemeenschap, worden de baten welke hen alsdan toekomen uit hoofde van hun kwaliteit als mede-eigenaar, zoals verkoopopbrengsten en liquidatie-uitkeringen tussen die mede-eigenaars verdeeld in de verhouding van de laatste verzekerde waarde van hun Privé Gedeelten als bedoeld in Artikel 19.2 ten opzichte van de som van die verzekerde waarden.

### **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. Ondersplitsing**

#### Artikel 68

##### Ondersplitsing

Ondersplitsing is niet toegestaan, zodat Artikelen 18, 21.3, 27, 41, 52 en 58 met inachtneming hiervan dienen te worden gelezen.

### **S. Indexering**

#### Artikel 69

##### 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.

### **T. Slotbepaling**

#### Artikel 70

##### Slotbepaling

1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.
2. Voor zover de Akte in strijd is of komt met de Akte van Hoofdsplitsing prevaleert het bepaalde in laatstbedoelde akte.

### **U. Overgangsbepaling**

Artikel 71

- 71.1 De Vergadering en de Voorzitter/het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een (1) jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
- 71.2 Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden.
- 71.3 Synchron B.V. is – voor zover dit niet in strijd is met huidige dan wel toekomstige regelgeving - zolang zij gerechtigde is tot alle Appartementsrechten niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het Reservefonds.
- 71.4 Synchron B.V. is bevoegd om zonder toestemming van Vergadering tot het moment van oplevering van het Gebouw en de Privé-gedeelten veranderingen met betrekking tot zowel de Privé-gedeelten als de Gemeenschappelijke Ruimten aan te brengen als bedoeld in Artikel 24 en Artikel 25.

**Artikel 5. Benoeming bestuurder/voorzitter**

- 5.1 Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt Synchron B.V. bij dezen tot eerste en enige bestuurder en voorzitter van de Vereniging benoemd tot aan de eerste ledenvergadering.
- 5.2 In afwijking van het in artikel 61.3 bepaalde is Synchron B.V. 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.

**Artikel 6. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen**

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van de Grond en/of het Hoofdappartementsrecht wordt te dezen verwezen naar de Hoofdsplitsing, welke bepalingen geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte.

**Artikel 7. Woonplaats**

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen kiest de Gemeente woonplaats ten kantore van de bewaarder dezer akte.

**Slotverklaringen**

- (a) De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.
- (b) Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon blijkt uit een onderhandse akte, die aan de Hoofdsplitsing is gehecht.

Waarvan akte wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend

Om vijftien uur dertien minuten (15.13).

(Volgt ondertekening)

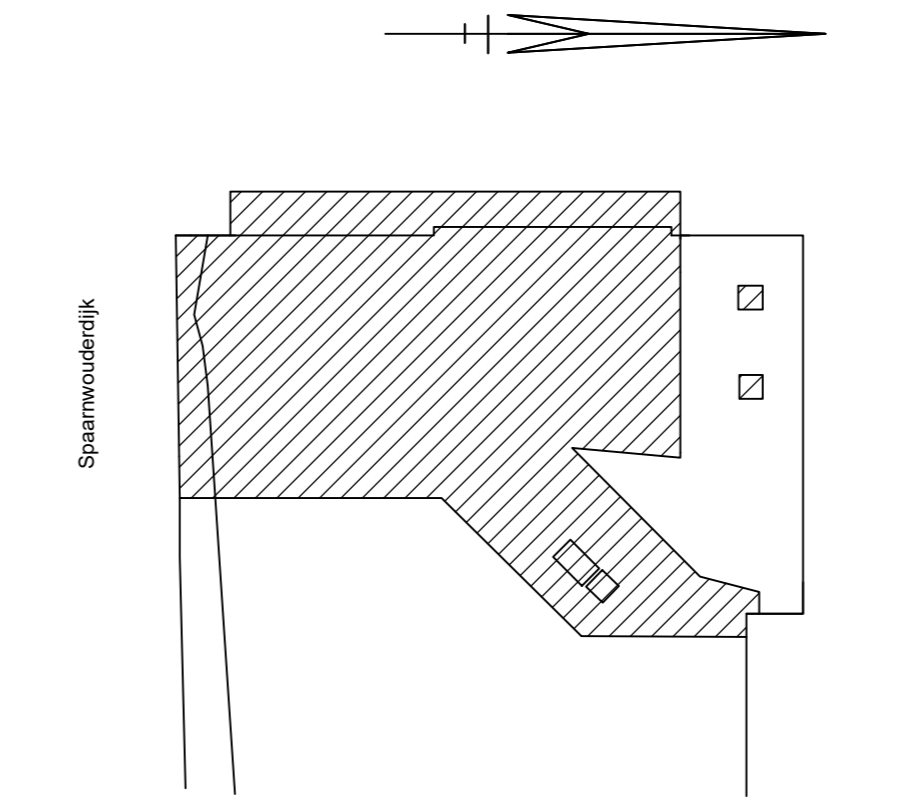
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) J. Kampherbeek

Ondergetekende, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

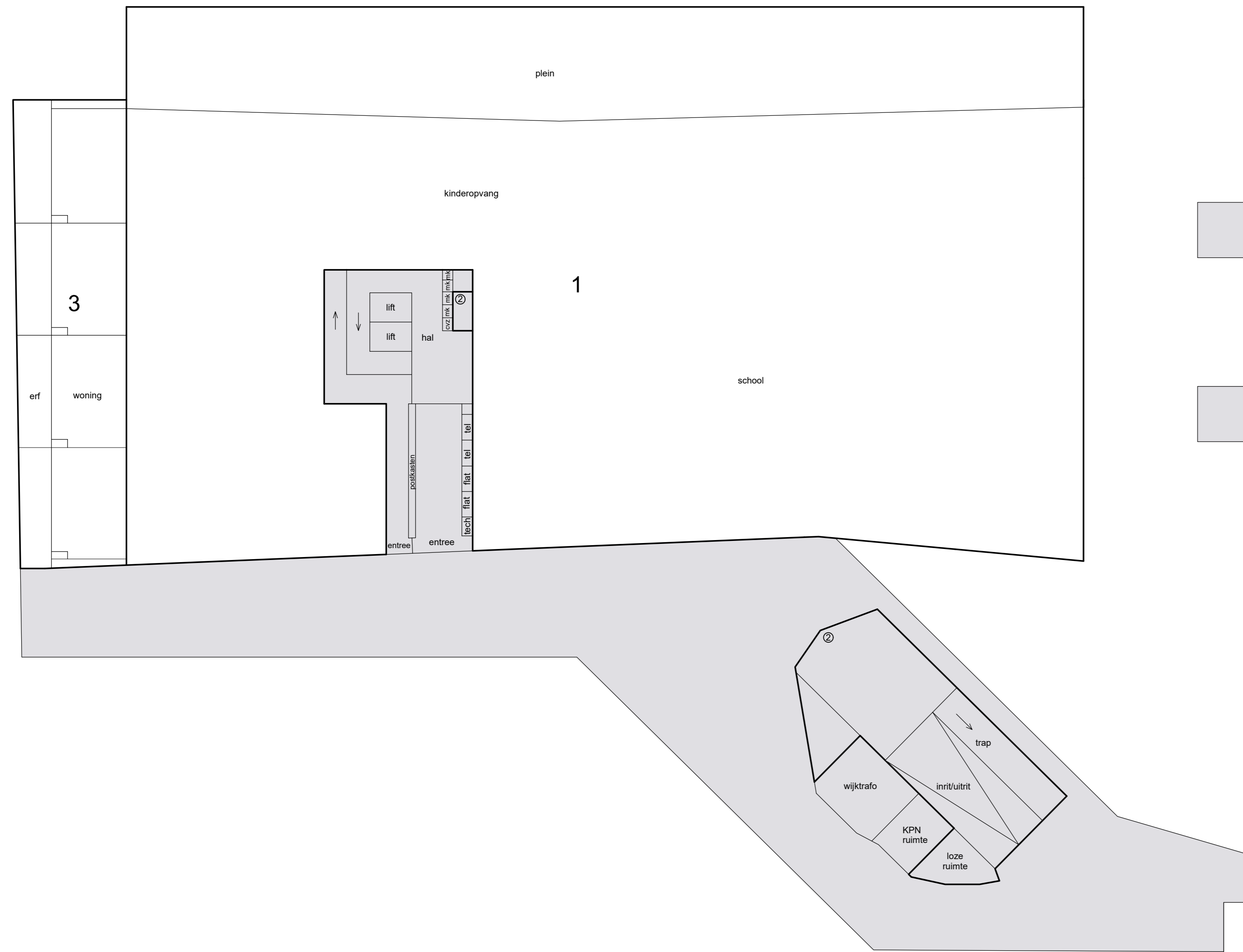
(w.g.) J. Kampherbeek

Ondergetekende, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam verklaart dat dit afschrift samen met de tekening, die in bewaring is genomen met depotnummer **20210414000078**, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

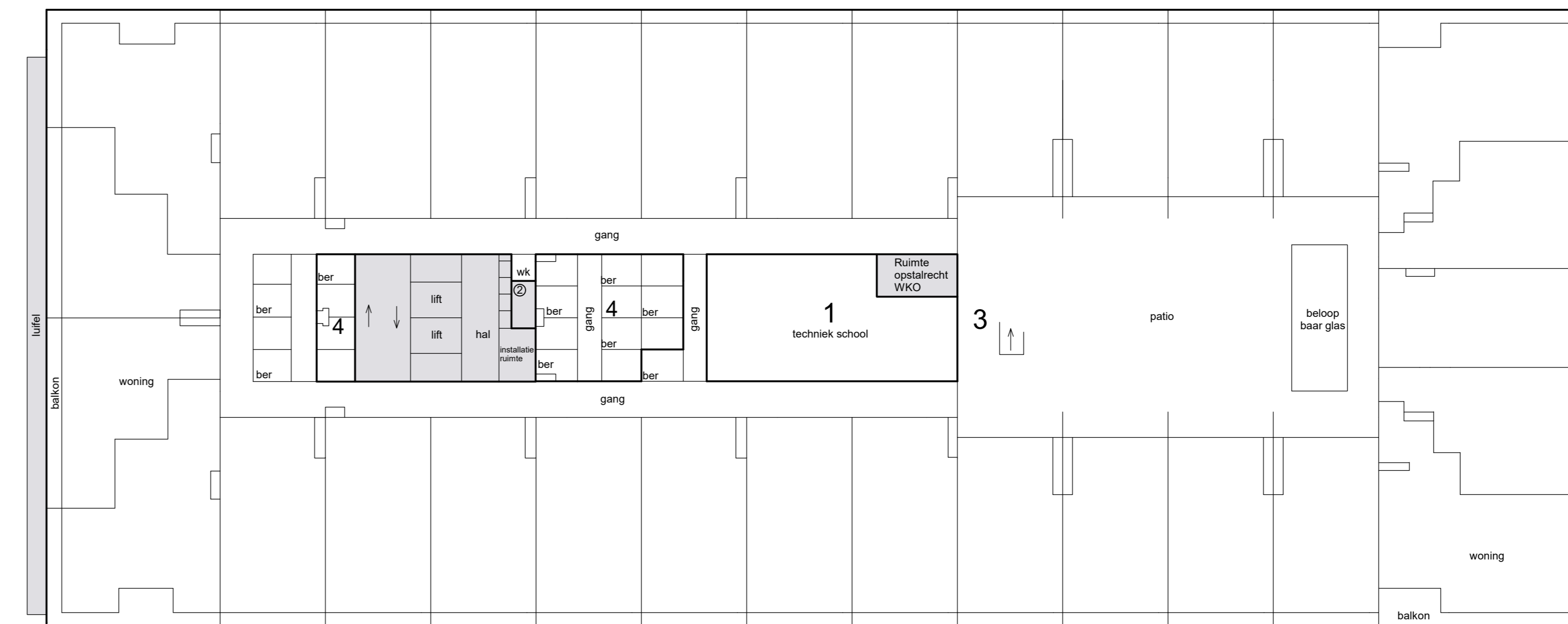


Situatie 1: 1000 Sloten (Noord-Holland) K 2796, 4485, 4551, 4553, 4554, 4555, 4557

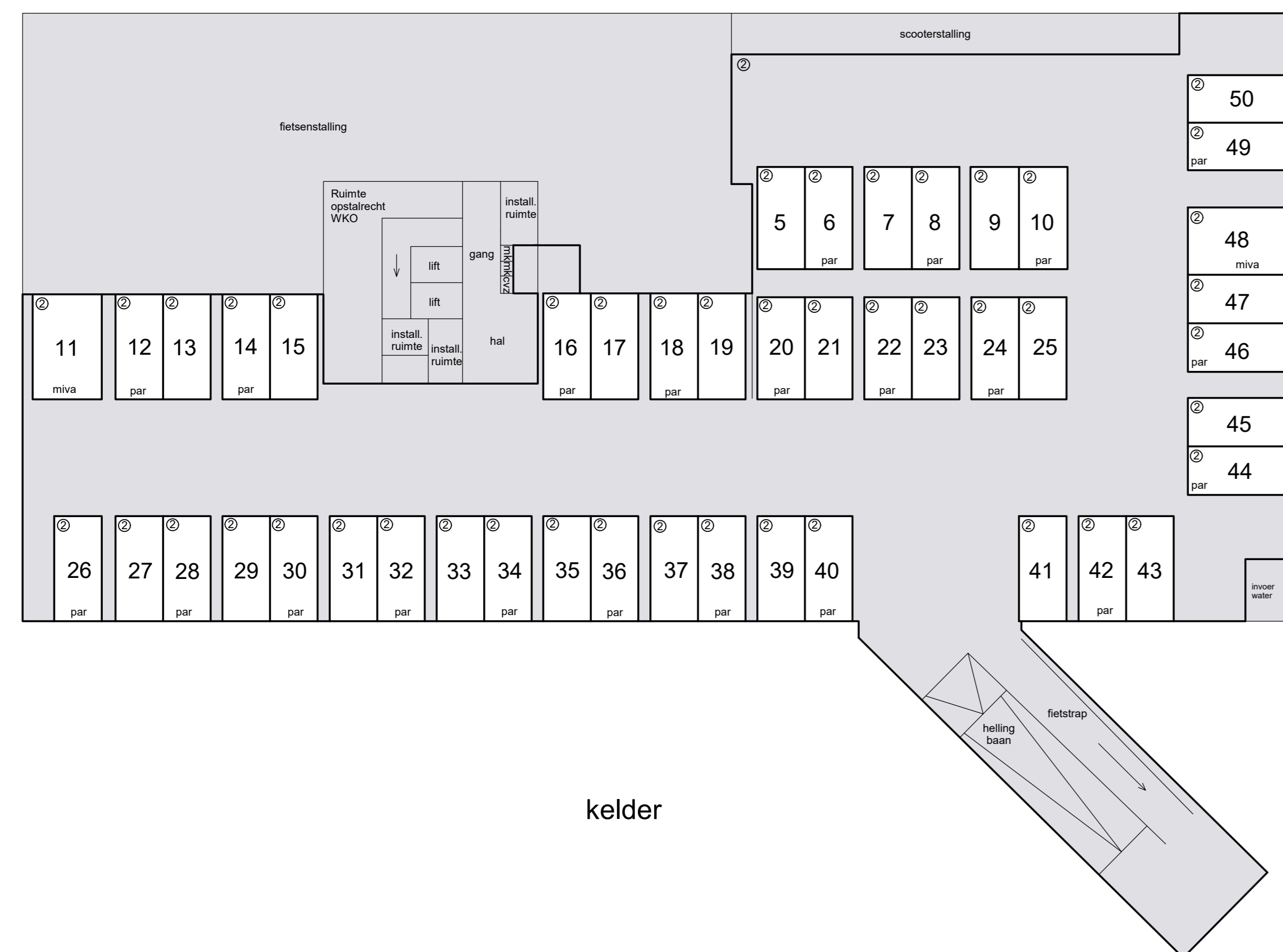
Schaal 1 : 200  
 = Gemeenschappelijk  
 Tekening bestaat uit 3 bladen  
 Blad 1



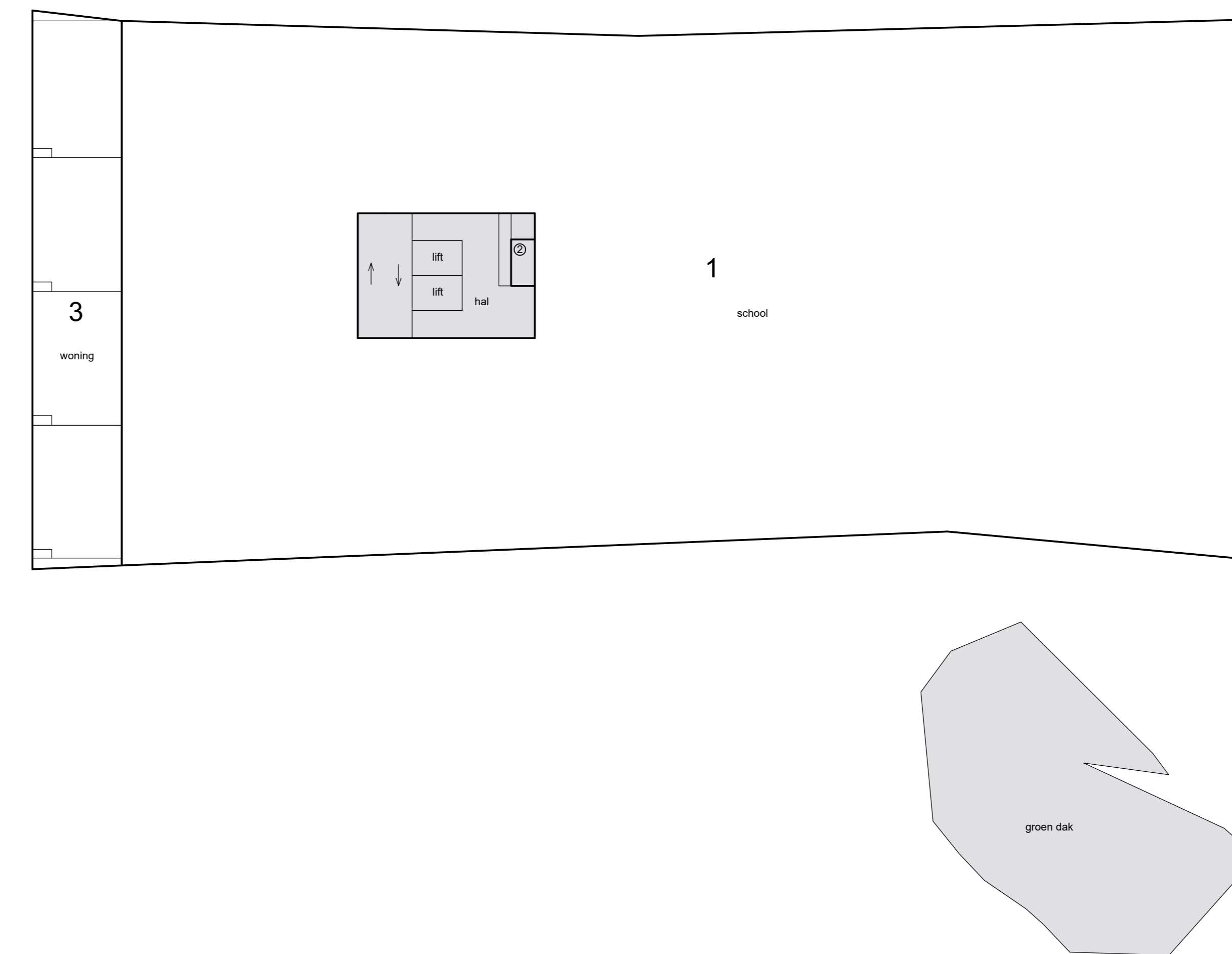
begane grond



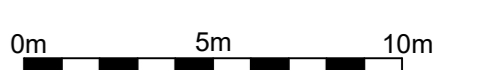
2e etage

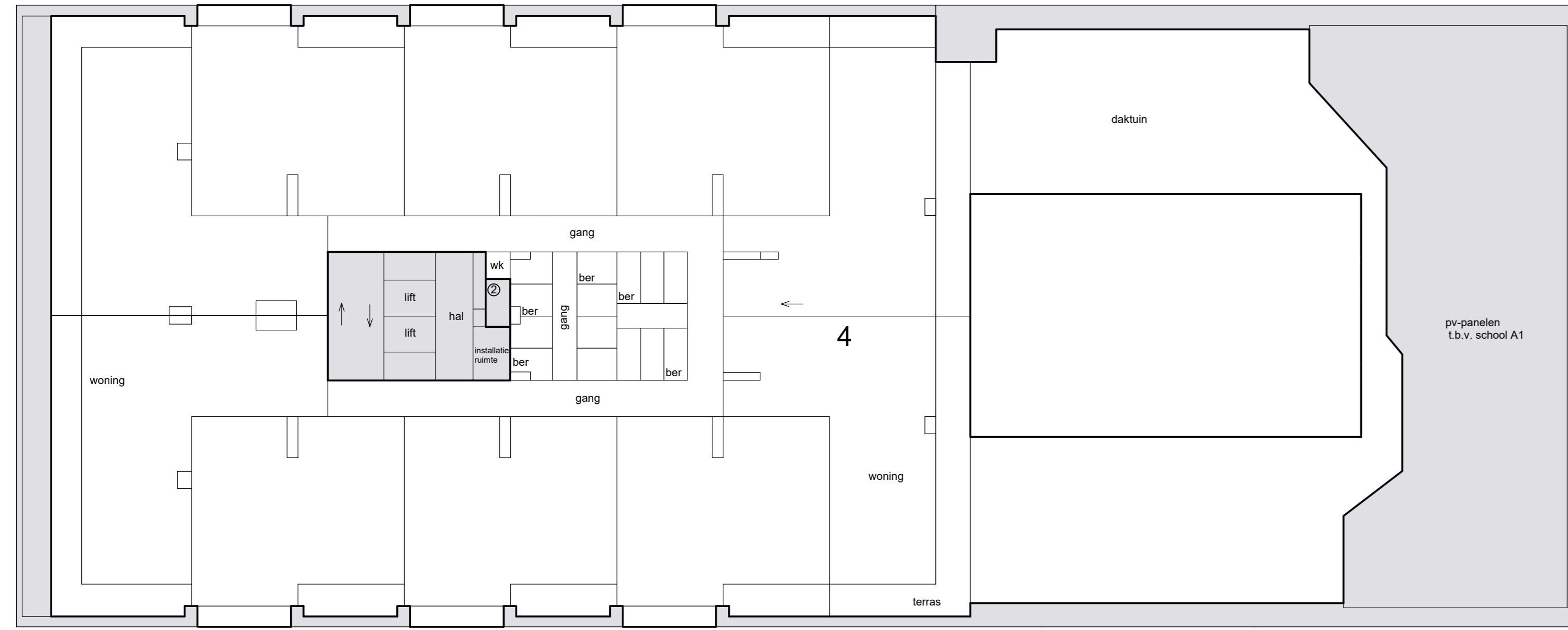


kelder

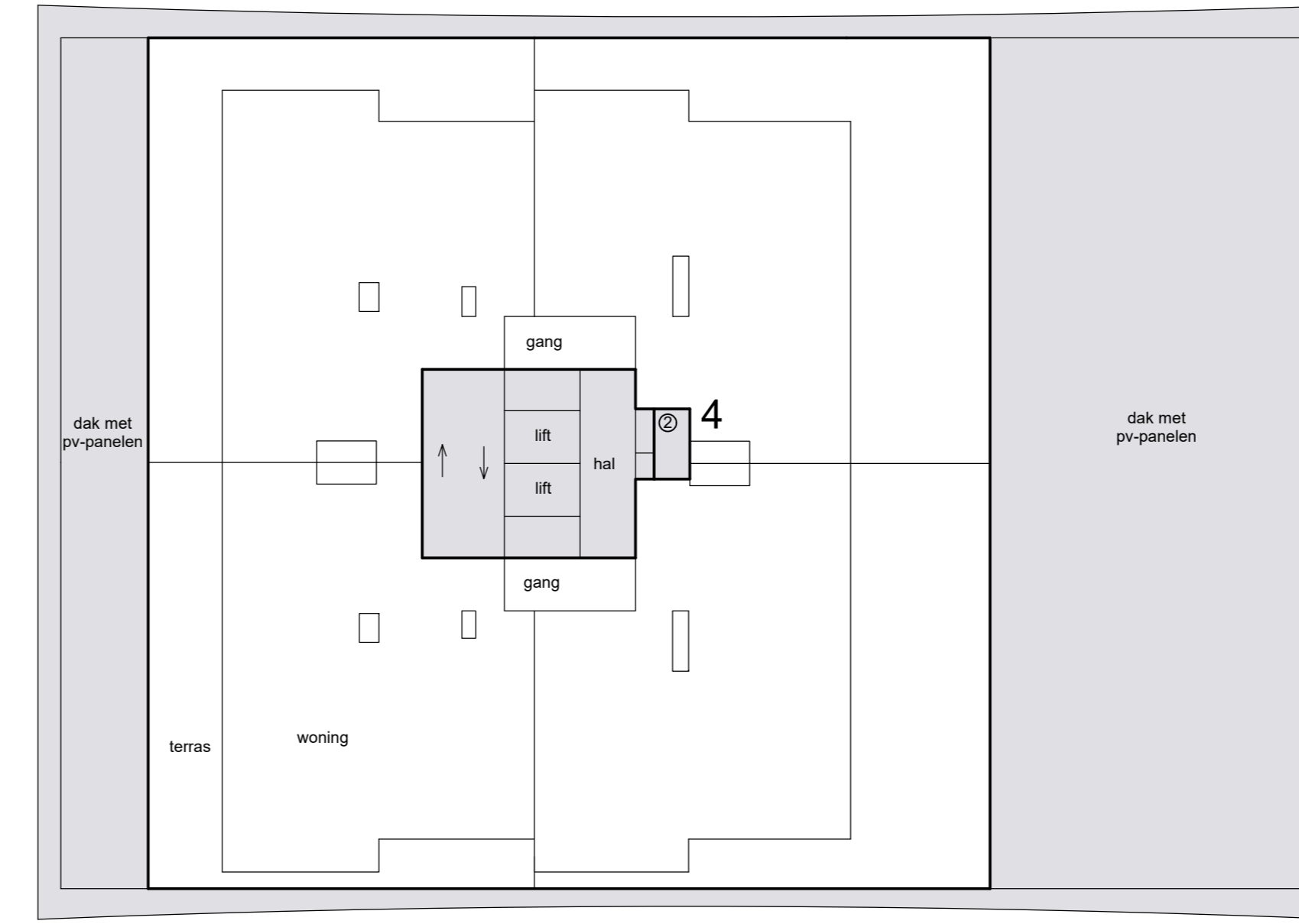


1e etage

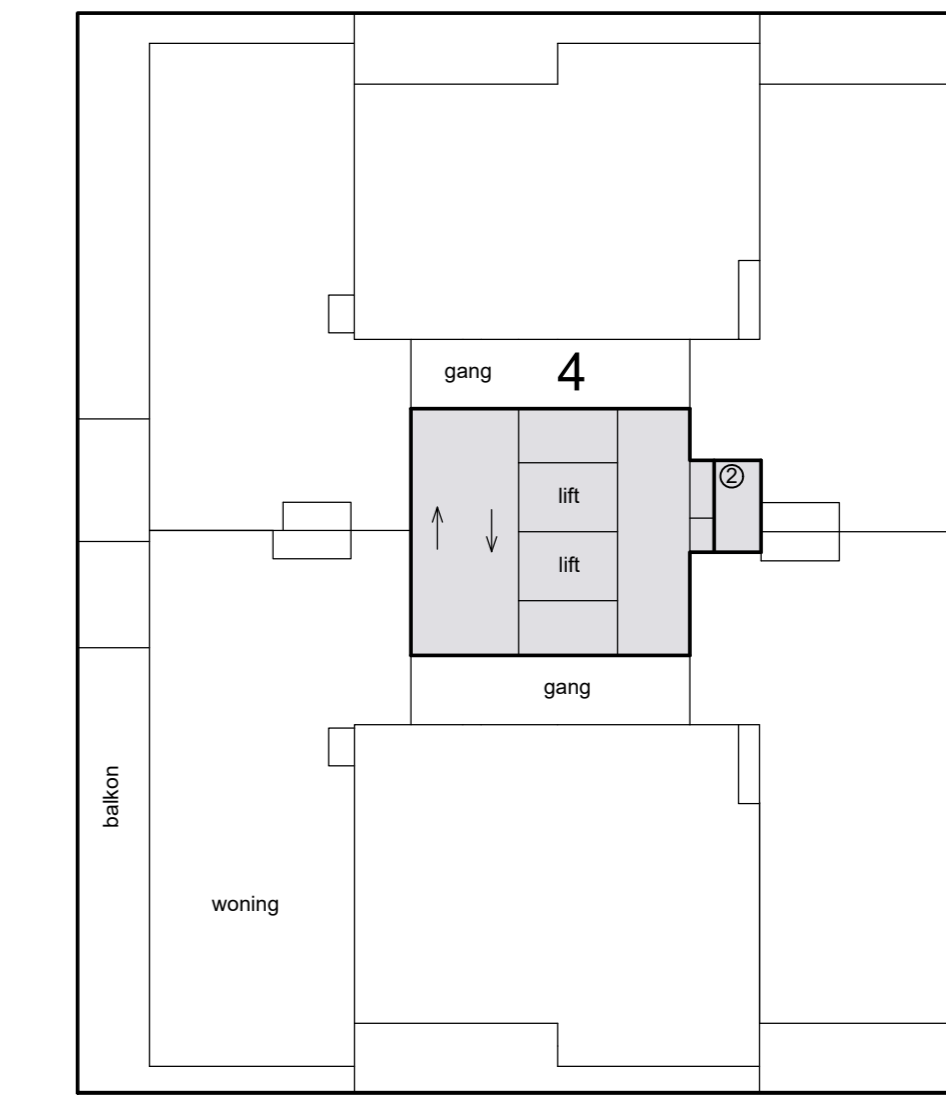




5e etage

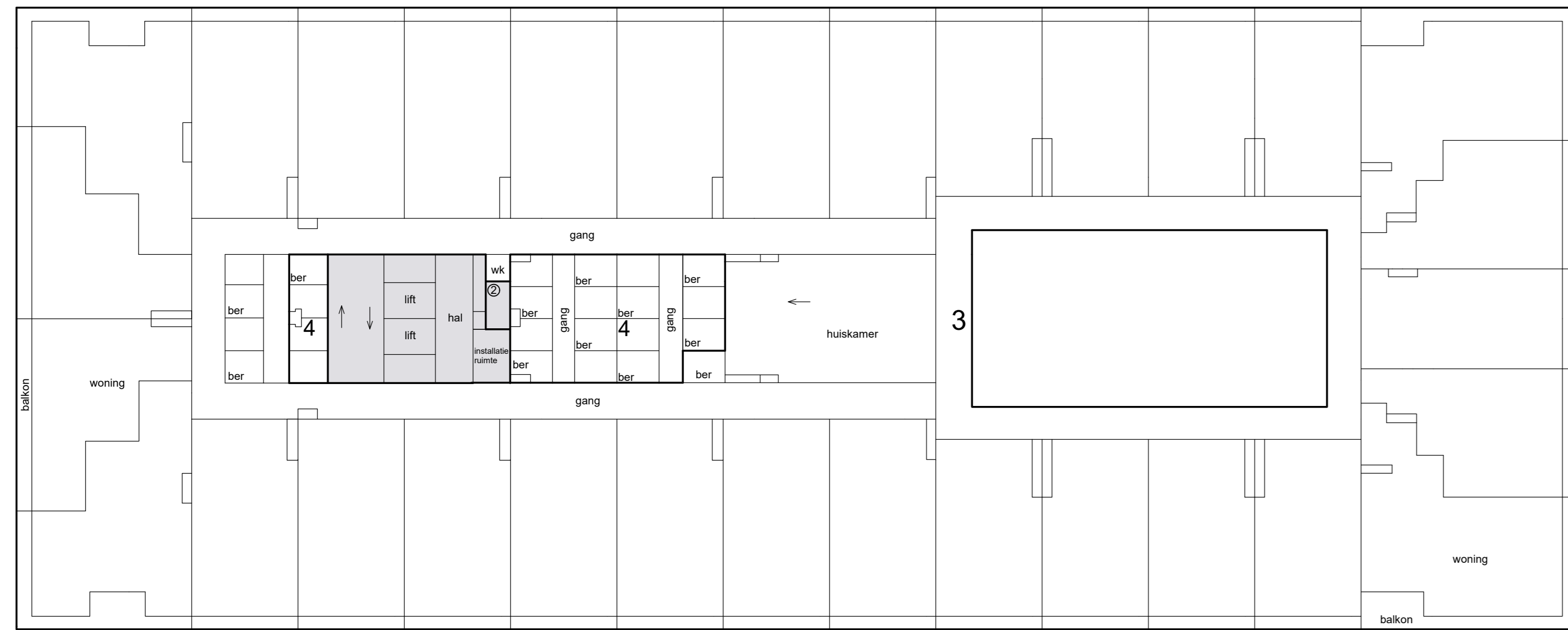


8e etage

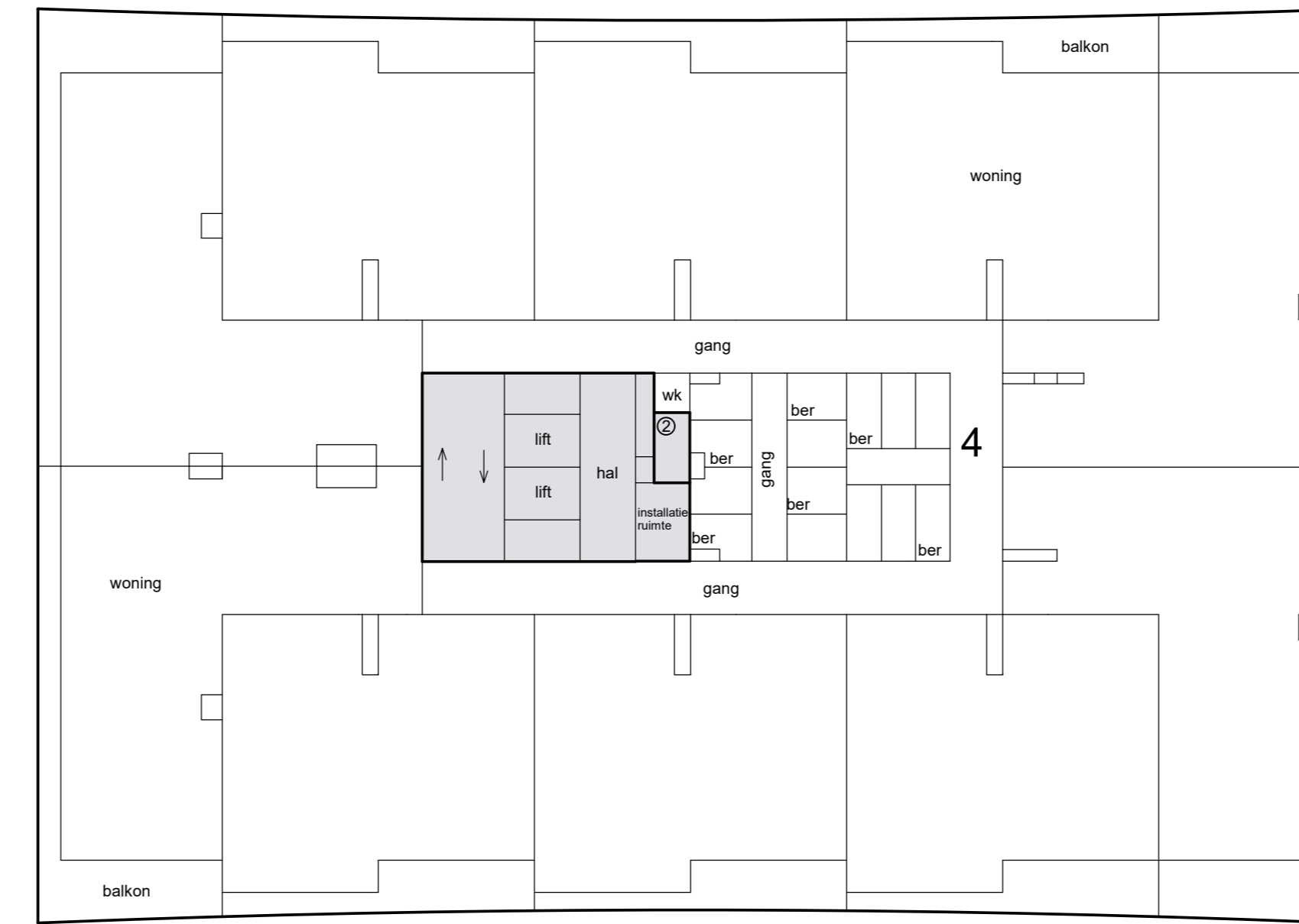


11e etage

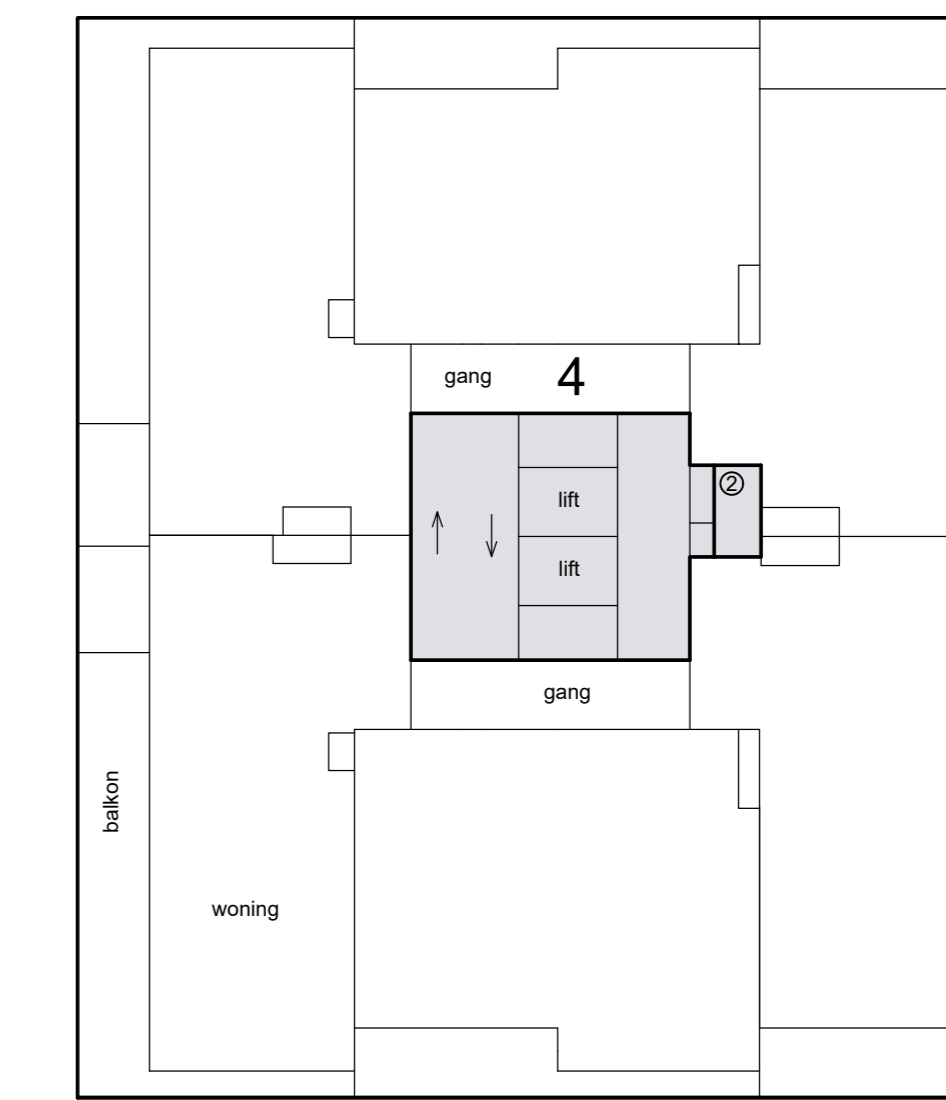
Schaal 1 : 200  
 = Gemeenschappelijk  
 Tekening bestaat uit 3 bladen  
 Blad 2



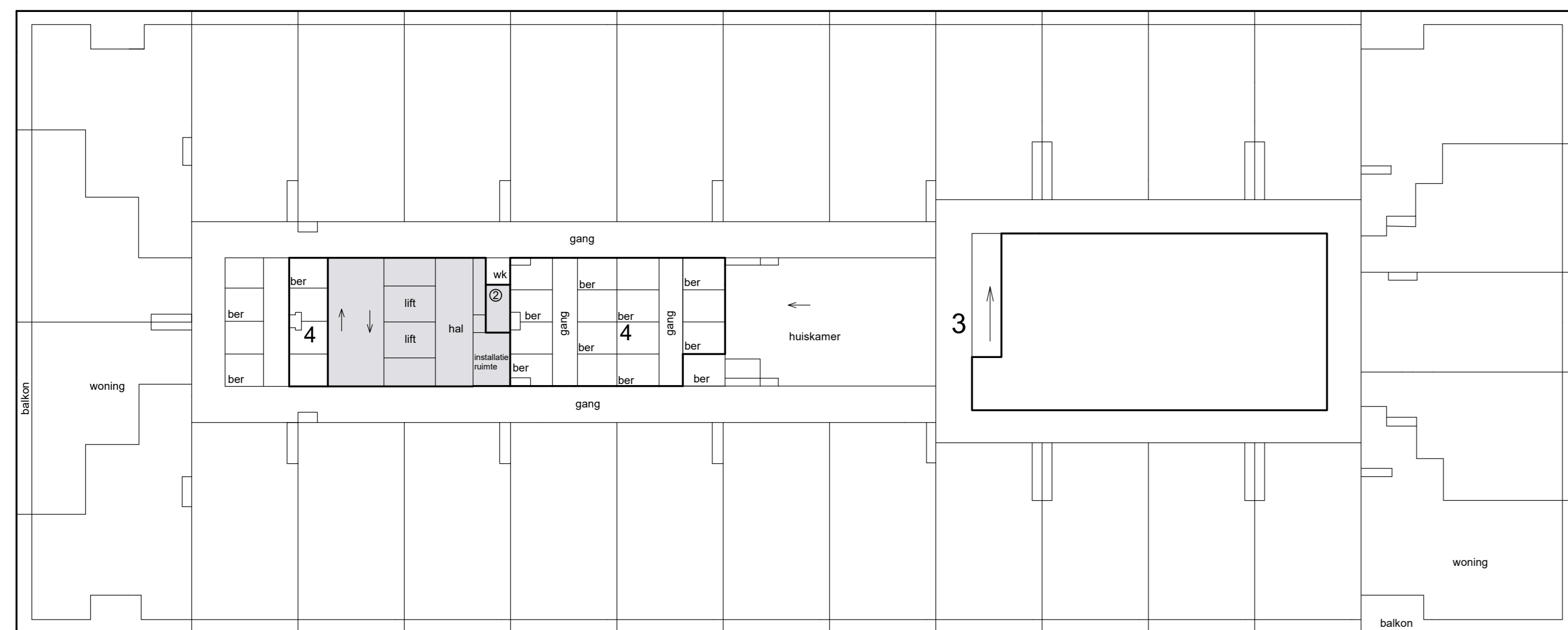
4e etage



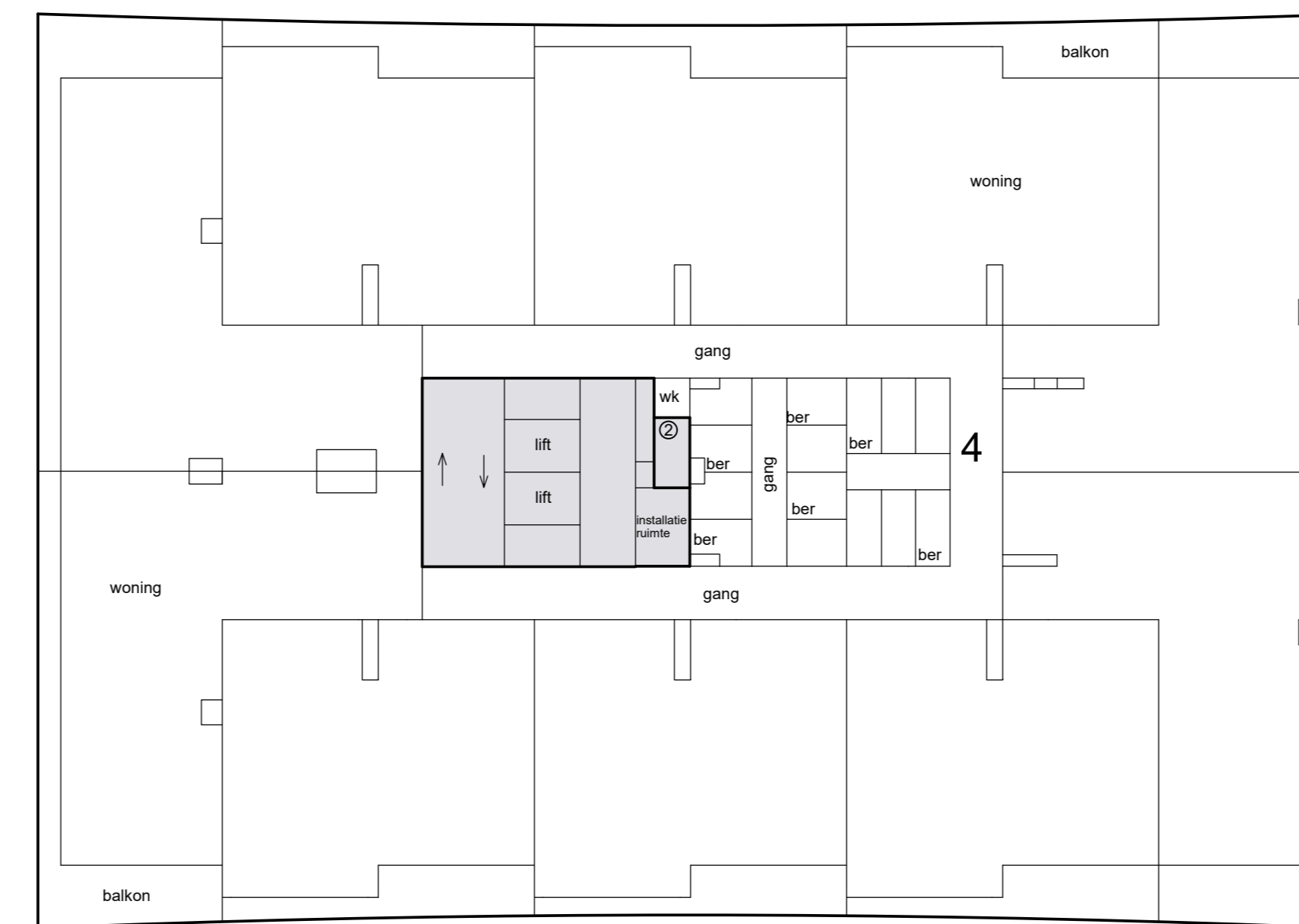
7e etage



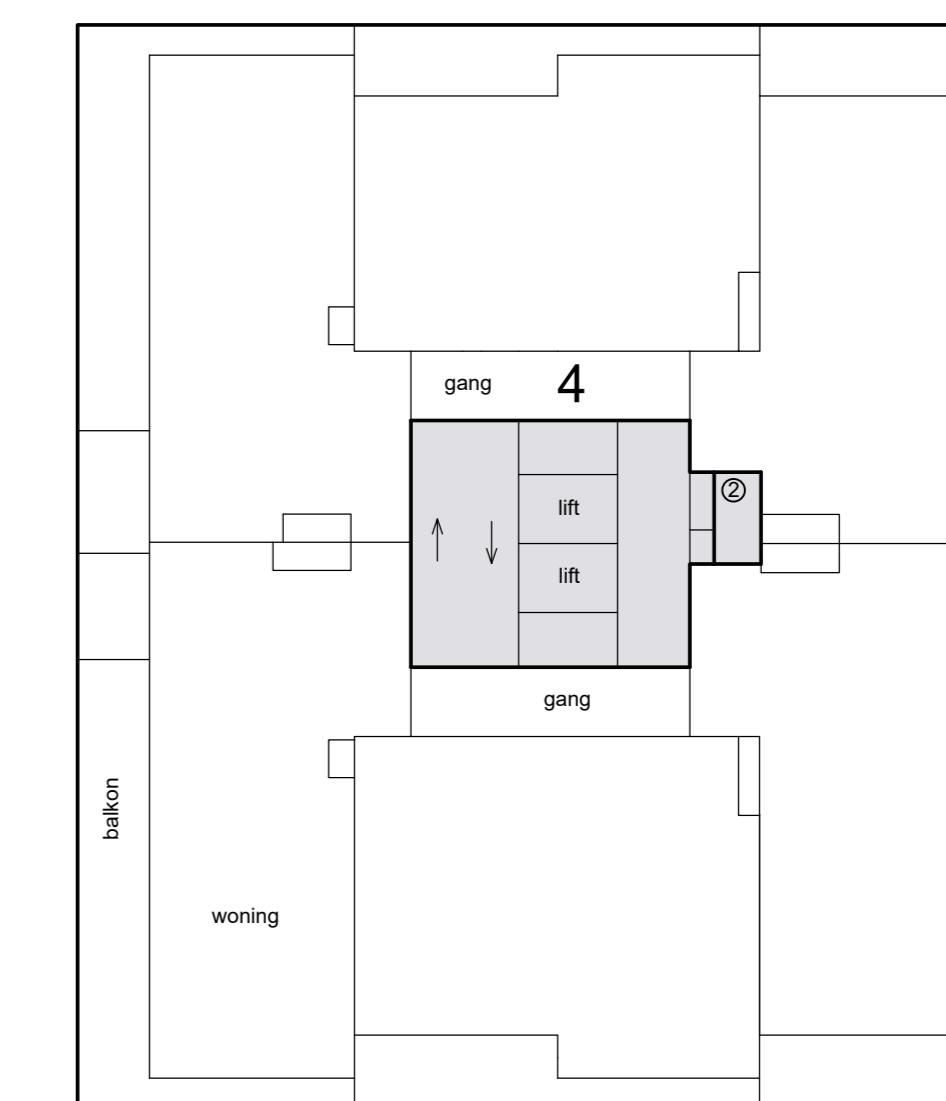
10e etage



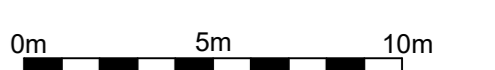
3e etage



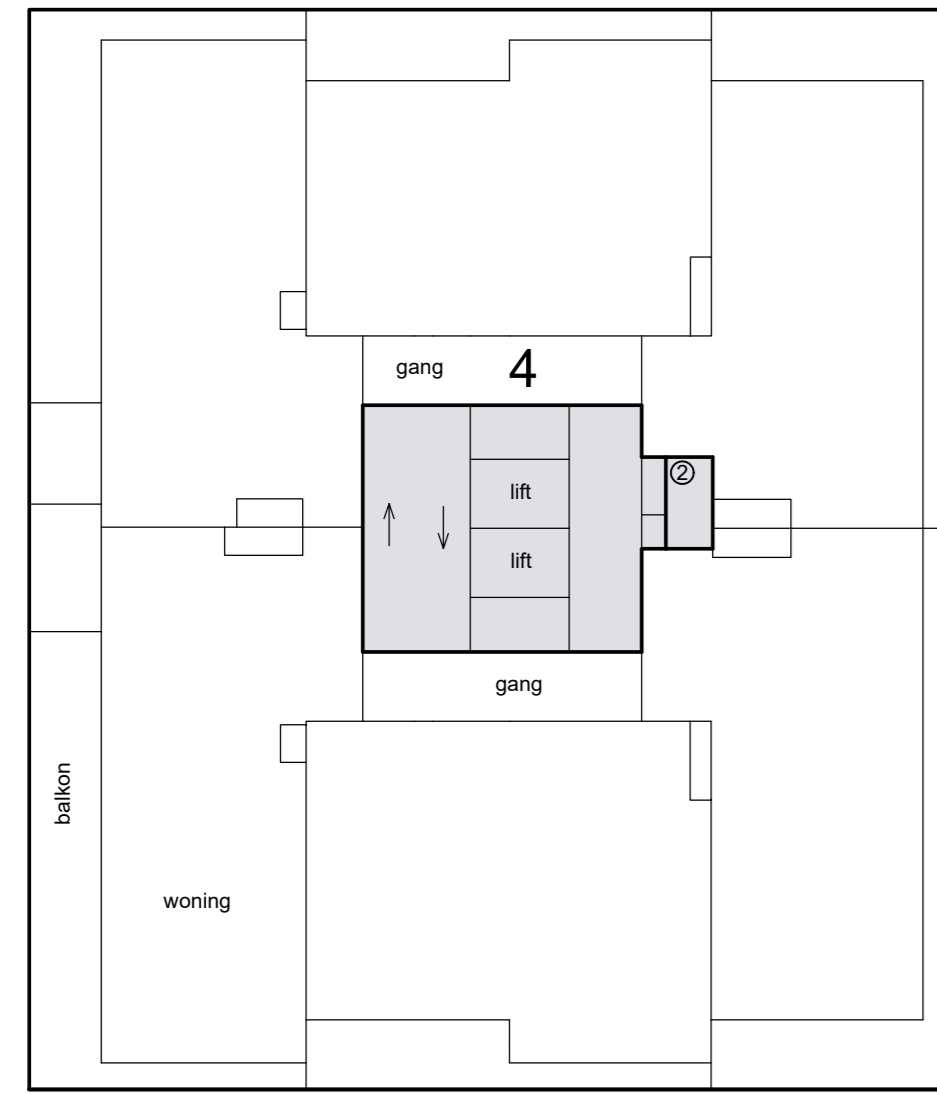
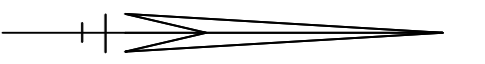
6e etage



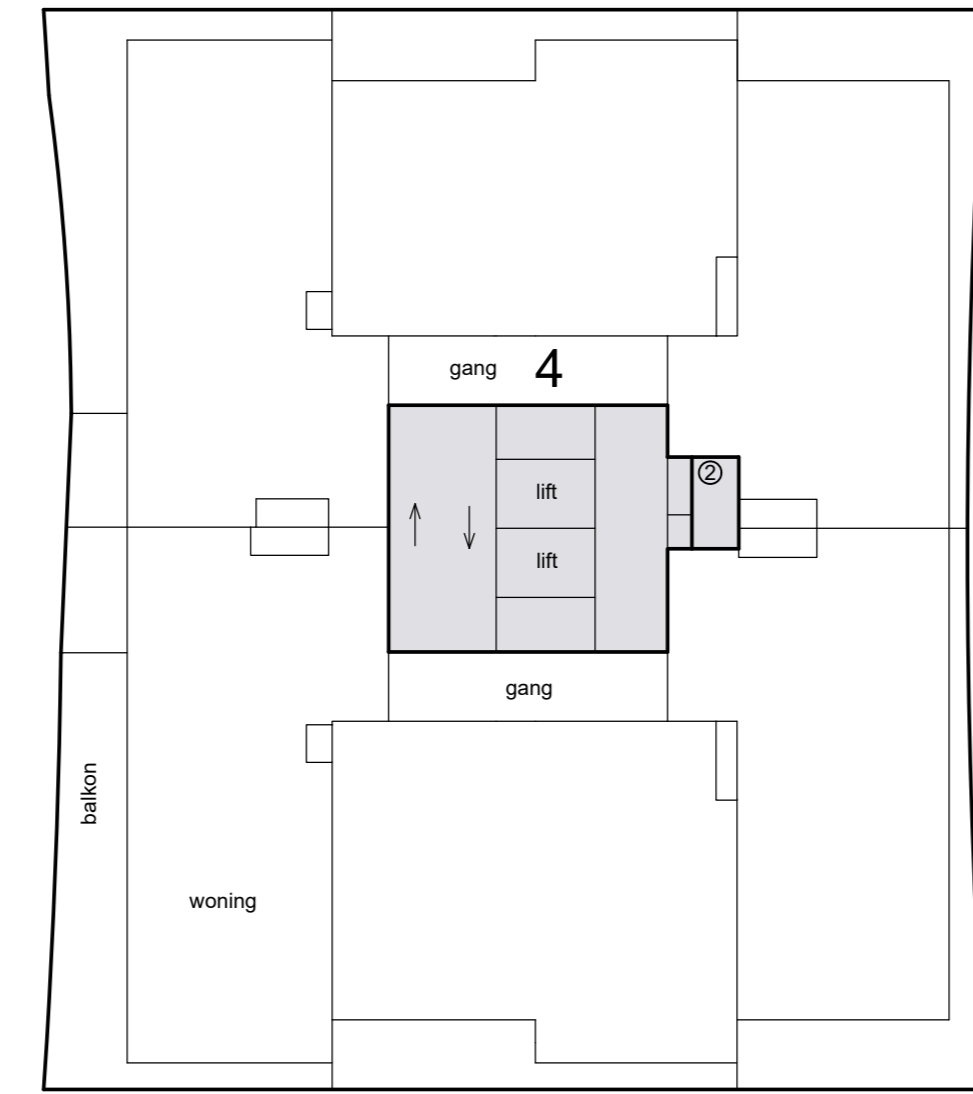
9e etage



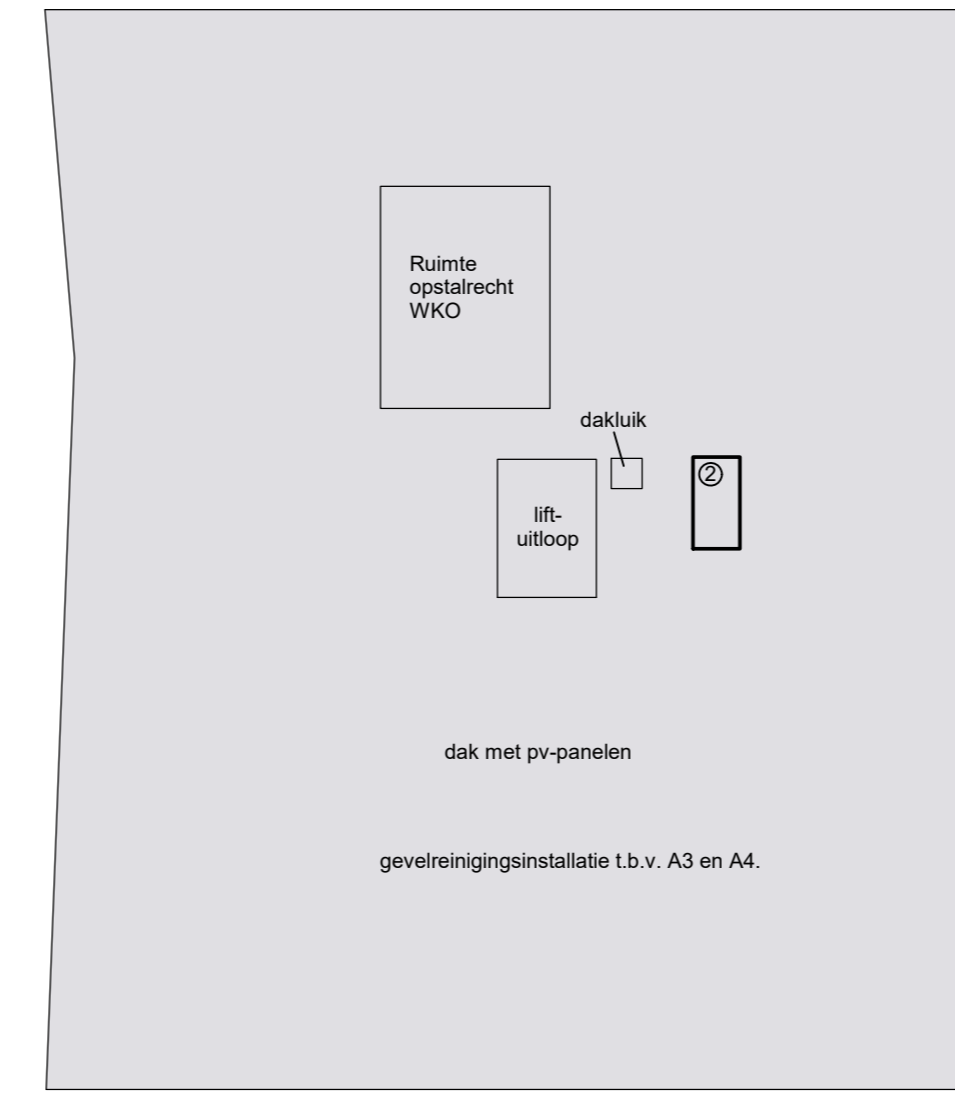
Schaal 1 : 200  
 = Gemeenschappelijk  
 Tekening bestaat uit 3 bladen  
 Blad 3



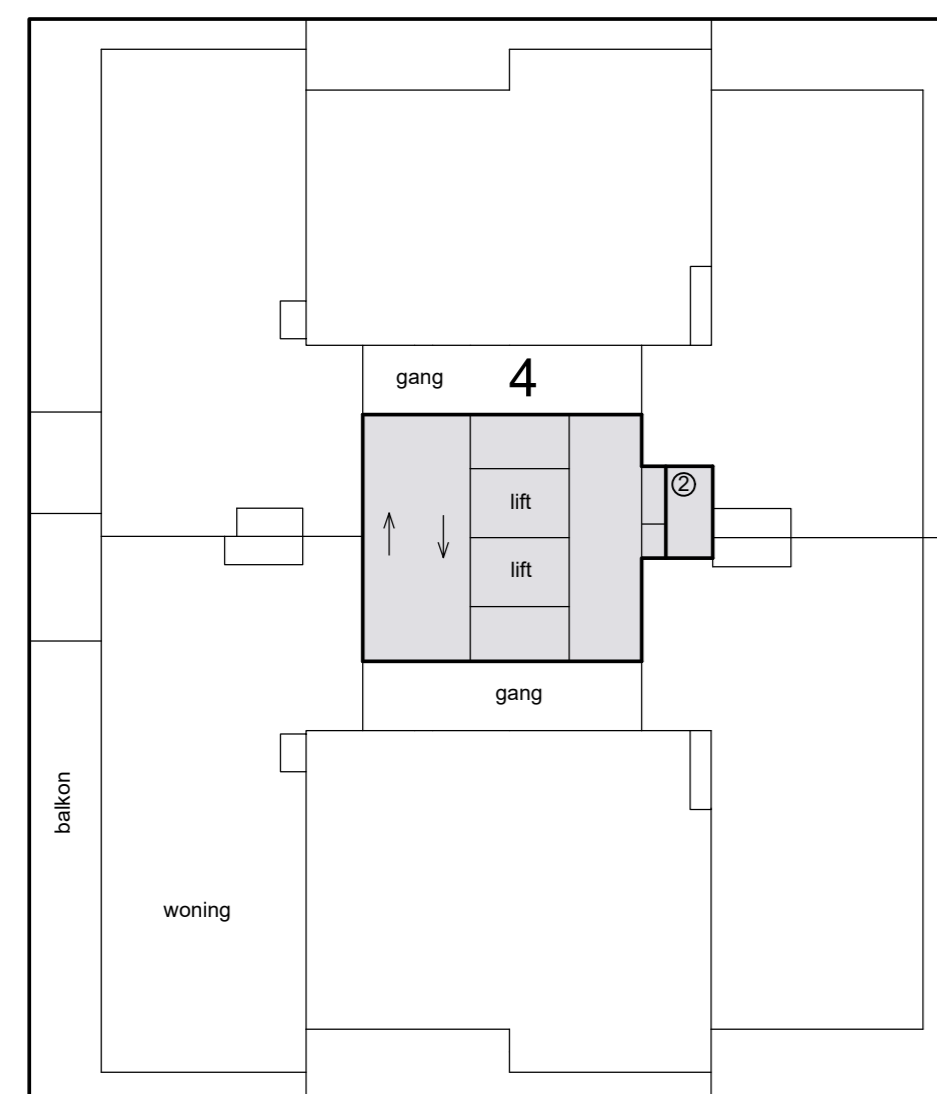
14e etage



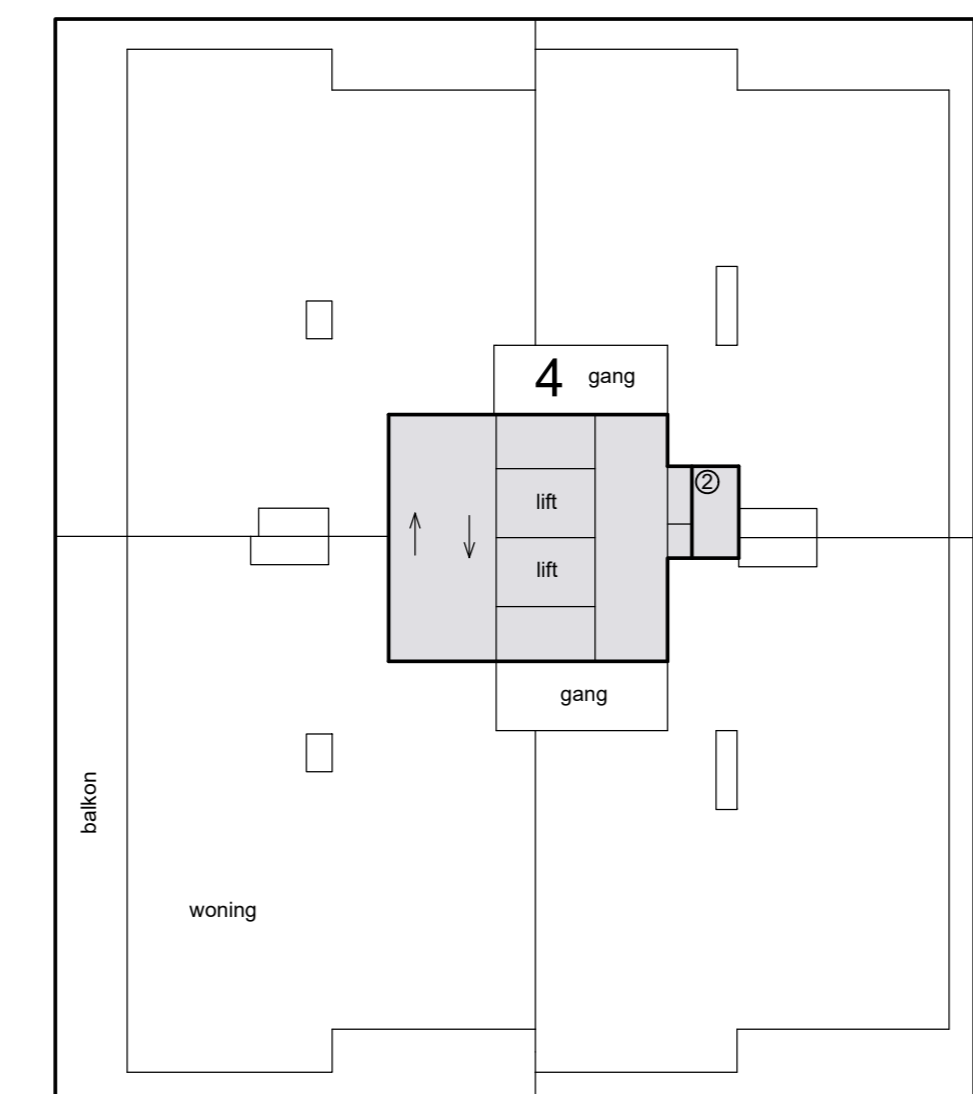
17e etage



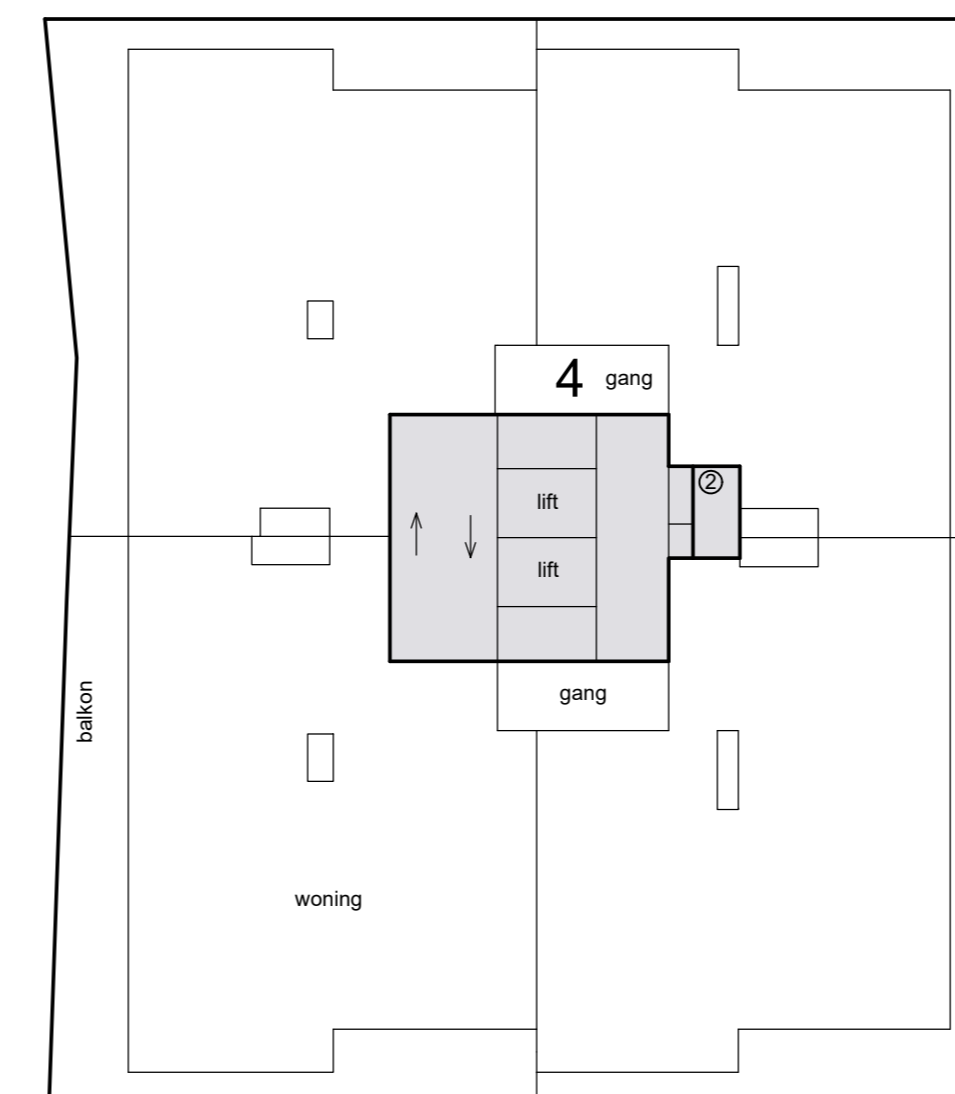
dak



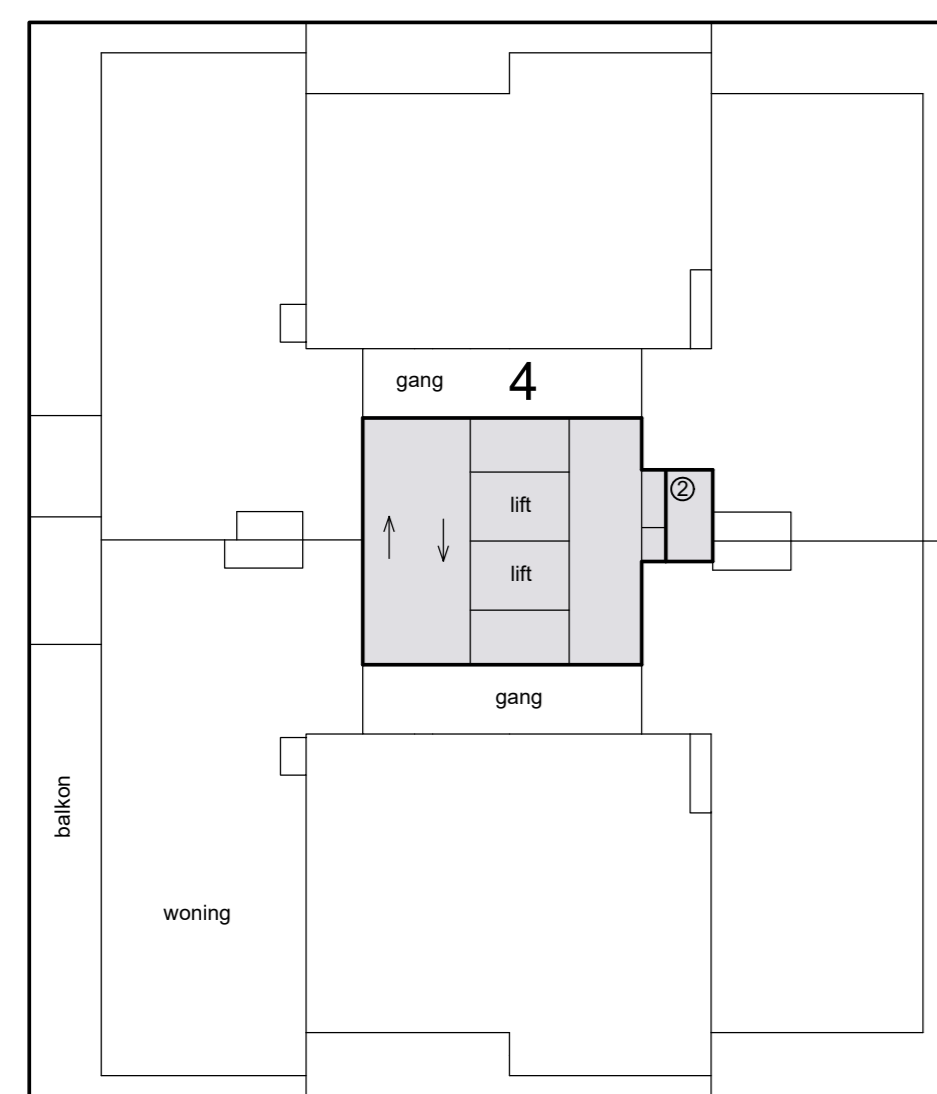
13e etage



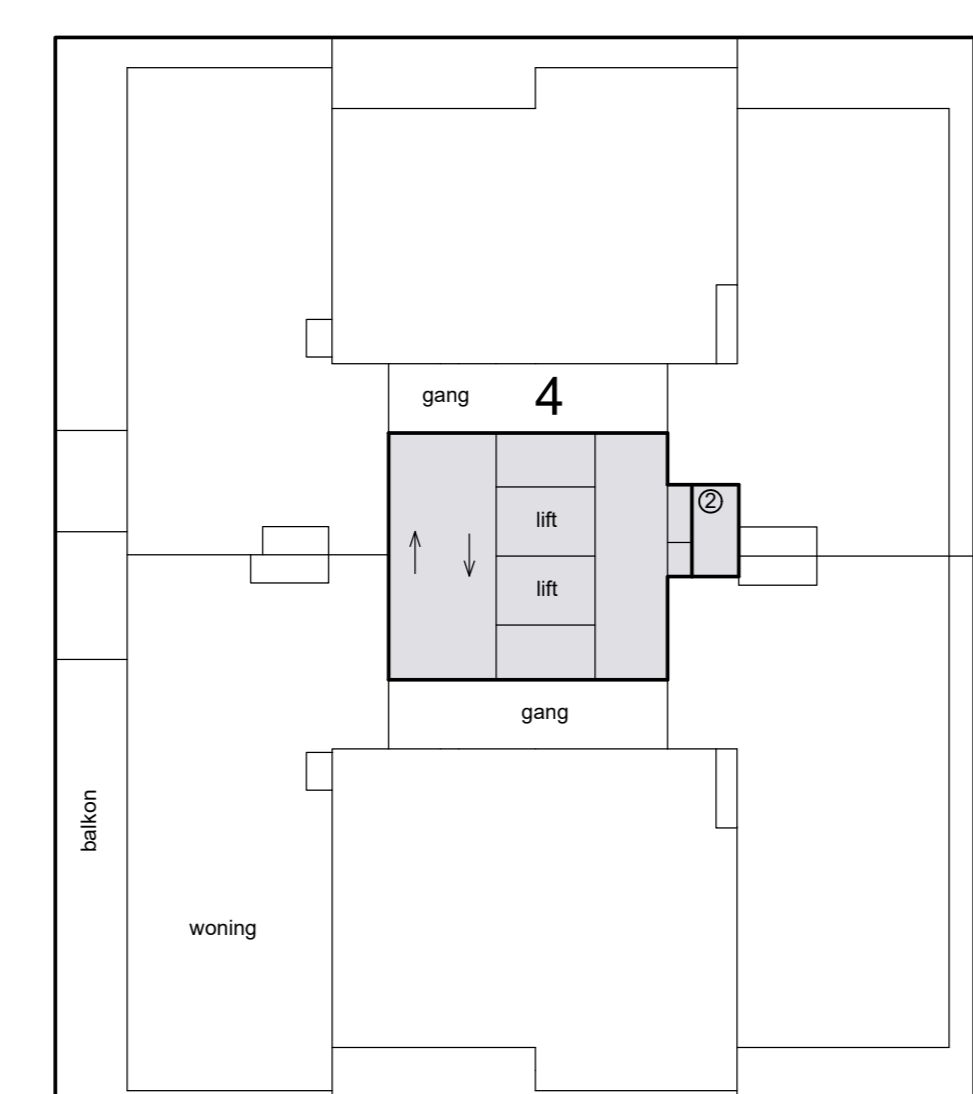
16e etage



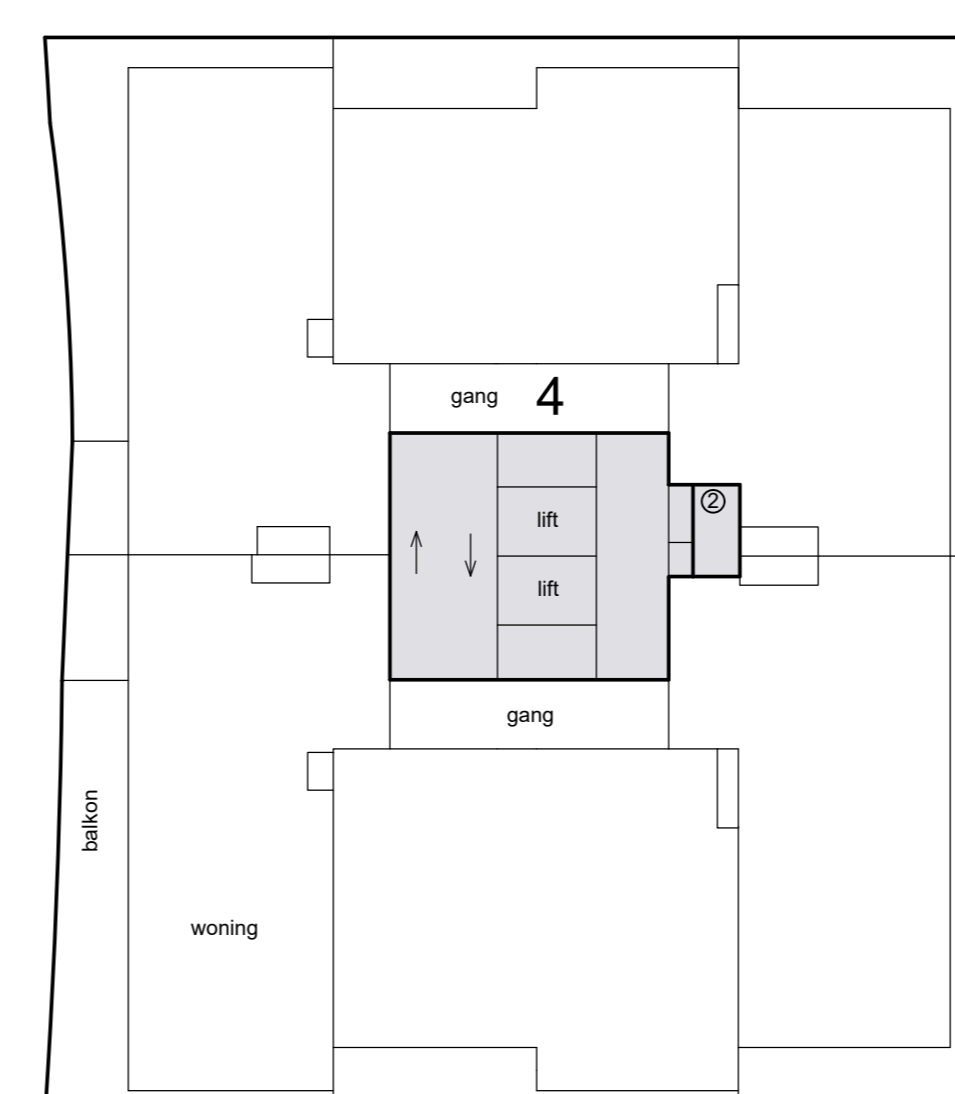
19e etage



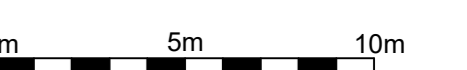
12e etage



15e etage



18e etage



Gemeente: Sloten Noord-Holland    Sectie: K    Nr(s): 4570  
A2

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de  
openbare registers, verklaart

dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te  
betrekken rechten

de gereserveerde complexaanduiding blijft: 4570A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare  
registers, verklaart dat dit document in elektronische  
vorm in depot is genomen onder depotnummer 20210414000078,  
d.d. 16-04-2021

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was  
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt  
bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid

Organisatie Persoon CA - G3 met nummer

5091C26487FF790FB1278224B861A092AC143225 toebehoort aan  
Jasper Kampherbeek.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 28-04-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81138 nummer 196.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 5091C26487FF790FB1278224B861A092AC143225 toebehoort aan Jasper Kampherbeek.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20210414000078.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.