

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.  
*Indien zich in een privé gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de eigenaar van dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige eigenaars en gebruikers van het gebouw.*
5. *Het is de eigenaars en gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd of hiertoe een doorvoer in de gevel te maken.*
6. *Het is een eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur stellages, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn privé gedeelte op te stellen tegen de buitengevel van het gebouw.*
7. *Binnen de stallingsruimte gelden de regels van de Wegenverkeerswet en de daarbij behorende uitvoeringsbeschikkingen.*
8. *Het bestuur is bevoegd om de toegang tot de stallingsruimte te ontfeggen aan voertuigen die naar het oordeel van het bestuur door hun technische staat gevaar en/of schade voor de eigenaars/gebruikers of de stallingsruimte opleveren.*
9. *De stallingsruimte mag niet worden gebezigt voor het uitoefenen van een transportbedrijf of auto-verhuurbedrijf, voor autoverkoop of voor andere commerciële doeleinden.*
10. *Het is niet toegestaan het ventilatiesysteem van de stallingsruimte casu quo delen daarvan af te sluiten, dan wel handelingen te verrichten of obstakels te plaatsen waardoor dit systeem niet meer naar behoren kan functioneren.*
11. *Het is de eigenaars en gebruikers van een stallingsplaats niet toegestaan om deze als wasplaats te gebruiken.*
12. *Het is niet toegestaan de stallingsplaatsen te gebruiken voor het stallen van aanhangwagens, caravans, vouwwagens, boten en dergelijke.*
13. *De vergadering kan bij huishoudelijk reglement nadere regels stellen omtrent het verrichten van reparatiewerkzaamheden in de stallingsruimte.*

## Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels (*bijvoorbeeld constructie, materiaal en kleur*) te bepalen in het huishoudelijk reglement. *Iedere eigenaar is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals precario) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar.* *Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om schotelantennes aan de gevel van het gebouw aan te brengen.*
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

### Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het

bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.

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

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

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

4. *In afwijking van het gestelde in het eerste lid en artikel 22 zijn de eigenaars van de woningen gelegen op de bovenste verdiepingen ieder zonder toestemming van de vergadering gerechtigd airconditioning en/of andere (technische) voorzieningen, aan te brengen op het dak gelegen boven hun privé gedeelte alsmede de daartoe noodzakelijke dakdoorvoeren te realiseren.*

*Indien een eigenaar vorenbedoelde voorzieningen wenst aan te brengen, dient hij het bestuur vóór de aanvang van de werkzaamheden van zijn voornemen in kennis te stellen onder overlegging van de installatie- en bouwtekeningen. De voorzieningen zullen uitsluitend door een erkende aannemer mogen worden aangebracht.*

*Uitsluitend na goedkeuring van het bestuur van de vereniging zal met het werk een aanvang mogen worden genomen. De bereikbaarheid van het dak zal in overleg met het bestuur of de beheerder van de vereniging worden vastgesteld. Het bestuur zal haar goedkeuring niet onthouden anders dan op grond van objectief redelijke gronden en dient binnen één maand nadat de aanvraag is ontvangen te beslissen.*

*Indien het bestuur niet binnen genoemde termijn heeft besloten, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.*

*Schade als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen zal geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar zijn, waaronder begrepen schade welke eventueel ontstaat indien als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen garanties op de dakbedekking komen te vervallen. Voorts zal het onderhoud van de voorzieningen geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar zijn. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de dakbedekking, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging zijn, dient de betreffende eigenaar de voorzieningen voor eigen rekening af te koppelen, tijdelijk te verwijderen en te herplaatsen. Zodanige eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als in artikel 28 lid 3 wordt bepaald.*

5. *De toestemming van de vergadering als bedoeld in het eerste lid en artikel 22 alsmede de toestemming/goedkeuring van het bestuur als bedoeld in het tweede en vierde lid van het onderhavige artikel, is, voor zover de aan te brengen wijzigingen,*

*aan-, op- en/of onderbouw en/of samenvoeging, conform door de gemeente goedgekeurde bouwtekeningen, voortvloeien uit de uitwerking van de koop-/aannemingsovereenkomst gesloten tussen de vennootschap en een eigenaar van een appartementsrecht, niet vereist.*

*Indien door deze wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw respectievelijk samenvoeging naar redelijkheid en billijkheid bepaalde kosten slechts voor rekening van vorenbedoelde eigenaar moeten komen, kan zulks bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd.*

*Vorenbedoelde toestemming/goedkeuring zal na de algehele oplevering van het gebouw voor elke eigenaar wel zijn vereist.*

#### **Artikel 24**

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

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen/goedkeuringen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

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

#### **Artikel 25**

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de hierna vermelde bestemming.

*De bestemming van de privé gedeelten is voor:*

- a. *de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 110:*
  - *woning met berging;*
- b. *de appartementsrechten met de indexnummers 111 tot en met 167:*
  - *stallingsplaats, bestemd voor het stallen van een personen-auto en/of motor.*

Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering

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

3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

#### **Artikel 26**

1. De vloerbedekkingen van de privé gedeelten dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. *Met name is het niet toegestaan harde vloeren (parket, kurk, tegels et cetera) aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van  $L_{co} = + 10$  Db. (beoordeeld op basis van Nederlandse normen, met name NEN-EN-ISO 717-2 en de toelichting daarop NPR 5079:1999) of meer,*

zulks op eerste verzoek van het bestuur aan te tonen met behulp van een onafhankelijke deskundige. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van diegene die het bestuur heeft verzocht een onderzoek in te stellen, tenzij niet aan de gestelde norm wordt voldaan. In dat geval komen de kosten van het onderzoek voor rekening van de eigenaar van de vloer.

Deze norm geldt niet voor vloerafwerkingen in badkamers en toiletten, doch wel voor het aanbrengen van een bubbelbad of jacuzzi of soortgelijke installaties in de sanitaire ruimten.

Indien niet binnen twee maanden na dagtekening van vorenbedoeld verzoek kan worden aangetoond dat aan de gestelde norm is voldaan, is de betreffende eigenaar verplicht om binnen drie maand na verloop van vorenbedoelde termijn voor eigen rekening en risico dusdanig voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet, zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de vereniging als bedoeld in artikel 41 lid 2 voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt.

2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de oplevering dienen te worden geduld.

#### **Artikel 27**

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

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

#### **Artikel 28**

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

Voor de stallingsplaatsen behoort tot dat onderhoud met name het schoonhouden van de vloer en het verwijderen van olie- en vetvlekken.

*Alle eigenaars zijn verplicht toegang te verlenen aan door het bestuur aan te wijzen personen in verband met het bewassen van de beglazing, welke bewassing collectief voor het gehele gebouw door het bestuur zal worden geregeld. Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde eigenaars of gebruikers komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de vereniging.*

2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

#### **Artikel 29**

1. *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.*
2. *Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke bij de oplevering in een privé gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé gedeelte gedogen.*
3. *Alle zich in het privé gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan deze voorzieningen bestemd zijn.*

#### **Artikel 30**

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende

gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor \_\_\_\_\_  
rekening en risico van de betrokken eigenaar. \_\_\_\_\_

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een \_\_\_\_\_  
evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval \_\_\_\_\_  
komt de schade aan dat privé gedeelte voor de eigenaars gezamenlijk, \_\_\_\_\_  
onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. \_\_\_\_\_
3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of \_\_\_\_\_  
gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars \_\_\_\_\_  
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade \_\_\_\_\_  
aansprakelijk is. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 31** \_\_\_\_\_

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte \_\_\_\_\_  
voor zover bestemd tot tuin *en/of andere buitenruimte*, is verplicht deze voor zijn \_\_\_\_\_  
rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de \_\_\_\_\_  
besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. \_\_\_\_\_  
Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de \_\_\_\_\_  
vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. \_\_\_\_\_  
*Voorts wordt te dezen verwezen naar hetgeen in artikel 20 lid 4 staat vermeld \_\_\_\_\_  
omtrent de inrichtingseisen waaraan de binnentuin dient te voldoen, welke eisen \_\_\_\_\_  
mutatis mutandis van toepassing zijn op de privé-buitenruimten.* \_\_\_\_\_
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden \_\_\_\_\_  
gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en \_\_\_\_\_  
dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, \_\_\_\_\_  
het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade \_\_\_\_\_  
aan de balkons, plafonds en daken. \_\_\_\_\_  
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden \_\_\_\_\_  
aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing \_\_\_\_\_  
alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig \_\_\_\_\_  
uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is. \_\_\_\_\_
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de \_\_\_\_\_  
tuin *en/of andere buitenruimte* te hebben, waardoor het uitzicht van de andere \_\_\_\_\_  
eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en \_\_\_\_\_  
openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd \_\_\_\_\_  
zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, \_\_\_\_\_  
carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin *en/of andere buitenruimte* \_\_\_\_\_  
te plaatsen. \_\_\_\_\_
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de \_\_\_\_\_  
muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden \_\_\_\_\_  
het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw. \_\_\_\_\_

#### **Artikel 32** \_\_\_\_\_

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. \_\_\_\_\_

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

### **Artikel 33**

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

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

### **Artikel 34**

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

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

### **Artikel 35**

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. \_\_\_\_\_  
 Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend. \_\_\_\_\_
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar. \_\_\_\_\_
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing. \_\_\_\_\_
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de \_\_\_\_\_



- kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek — anders beslist. —
5. *De eigenaar van het betreffende appartementsrecht zal de gebruiker van iedere —  
aanvulling of verandering van het reglement van of het eventuele huishoudelijk —  
reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het —  
Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen. —*
  6. *Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft —  
de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement —  
voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De —  
eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur —  
mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en —  
voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de —  
verplichtingen van de eigenaar tot betaling. —*
  7. *Het bepaalde in de eerste vijf leden van dit artikel is niet van toepassing ten —  
aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan —  
een toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal —  
slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien de —  
appartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren. —*
  8. *Een toegelaten instelling is bevoegd de haar toekomende privé gedeelten met —  
inbegrip van het mede-gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan anderen —  
als huurder van een toegelaten instelling, in gebruik te geven, met inachtneming —  
van het hierna bepaalde. —*
  9. *De toegelaten instelling spant zich er jegens de andere appartementseigenaars en —  
jegens degene aan wie de andere appartementseigenaars enig privé gedeelte - met —  
inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten - in gebruik heeft gegeven, voor in, —  
dat zijn gebruikers het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een —  
besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op —  
de gebruikers betrekking hebben, zullen naleven. —  
De toegelaten instelling verplicht zich aan de gebruikers bij het desbetreffende —  
huurcontract de verplichtingen voortvloeiende uit het reglement en het —  
huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het —  
Burgerlijk Wetboek als hiervoor gemeld, op te leggen. —*
  10. *De verplichtingen van de toegelaten instelling, als in lid 9 van dit artikel bedoeld, —  
zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die —  
eerst na de totstandkoming van het reglement en de reeds eerder vastgestelde —  
besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de —  
toegelaten instelling in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. —*
  11. *De toegelaten instelling is gehouden haar gebruikers op de hoogte te stellen en te —  
houden van alle reglementen en besluiten als bedoeld in artikel 5:128 van het —  
Burgerlijk Wetboek, alsmede van de wijziging daarvan. —*

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

#### Artikel 37 —

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet — betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet — getekend heeft. —
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben — of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé — gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op — kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de — gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. —
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het — bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van — het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot — ontruiming. —  
 Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot — ontruiming heeft aangemaand. —  
 Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke — gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd. —  
*Het bestuur is slechts gerechtigd tot ontruiming van een privé gedeelte die aan — een toegelaten instelling toebehoort indien het appartementsrecht niet meer aan — een toegelaten instelling toebehoort. —*

#### Artikel 38 —

De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die — zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. —

#### J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte —

#### Artikel 39 —

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
  - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;
 kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.  
*Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan de toegelaten instelling*

*toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien de appartementsrechten niet meer aan de toegelaten instelling toebehoren.*

8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
10. Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar en gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.
11. Indien de toegelaten instelling er niet in slaagt de gebruiker van een aan haar toebehorend privé gedeelte tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het huishoudelijk reglement, het reglement of een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek te dwingen, dient zij, wanneer de ernst van de overtreding dat rechtvaardigt, de gebruiker uit dat privé gedeelte te verwijderen en te doen ontruimen, alsmede hem het mede-gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken te ontzeggen.

#### **K. Overdracht van een appartementsrecht**

##### **Artikel 40**

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.  
Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.  
*Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het bestuur bevoegd van de eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 4 van dit artikel en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in lid 4 van dit artikel onverminderd van kracht.*
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een

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

#### **L. Overtredingen**

##### **Artikel 41**

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het —  
 reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering —  
 door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een —  
 schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen —  
 op de overtreding of niet-nakoming. —
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing —  
 kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een —

bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

*Zolang de vergadering vorenbedoelde bedragen niet heeft bepaald, geldt een boete van maximaal éénhonderdvijfentwintig euro (EUR 125,00) per overtreding voor elke dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt nadat de periode als vermeld in de eerste zin is verlopen.*

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

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

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

##### **Artikel 42**

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd *Vereniging van Eigenaars gebouw blok 37 te IJburg/Amsterdam*; de statuten maken deel uit van het reglement van splitsing. *De vereniging kan tevens handelen onder de naam: VvE blok 37.*
2. *De vereniging is gevestigd te Amsterdam, thans kantoorhoudende ten kantore van de bestuurder als hierna vermeld.*
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheccair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

##### **Artikel 43**

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging (*waaronder wordt begrepen een*

*afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de vereniging).*

4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

#### **Artikel 44**

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

#### **II. De vergadering**

#### **Artikel 45**

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.  
*De eerste vergadering zal niet eerder dan drie maanden voor de eerste oplevering van een privé gedeelte worden gehouden. Tijd en plaats zullen worden vastgesteld door de vennootschap.*
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars 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.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter

- voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
  9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

#### Artikel 46

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee maanden na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

#### Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. *Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: één duizend zesentachtig (1.086).*  
*De eigenaars brengen stem uit voor elk te hunnen naam staand appartementsrecht overeenkomstig de tellers van de breukdelen welke zijn vermeld bij de omschrijving van de betreffende appartementsrechten.*
3. *In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars. Het in de vorige zin bedoelde stemrecht zal worden uitgebracht overeenkomstig het voorafgaand aan de vergadering over hetzelfde onderwerp door de vergadering van ondereigenaars genomen besluit. Het stemrecht dient eensluidend te worden uitgebracht.*  
 De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van



besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

5. *De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2 voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaars van dat/die appartementsrechten.*

*Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaars bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.*

*Een aldus door de betreffende eigenaars genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.*

#### **Artikel 48**

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

#### **Artikel 49**

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

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

#### **Artikel 50**

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekke meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Onder volstrekke meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. —  
 Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreckte meerderheid der —  
 uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de —  
 meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de —  
 meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van —  
 hen voor herstemming in aanmerking komen. —  
 Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal —  
 worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen —  
 verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien —  
 meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van —  
 hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan —  
 gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze —  
 tweede stemming de stemmen staken het lot beslist. —
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle —  
 eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder —  
 begrepen. —

#### **Artikel 51**

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen —  
 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een —  
 besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de —  
 aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit —  
 kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. —  
 Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als —  
 bedoeld in artikel 60. —

#### **Artikel 52**

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de —  
 gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur —  
 toekomt. —  
 De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming —  
 van de daar genoemde wijze van besluitvorming. —
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de —  
 gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in —  
 artikel 56 tweede lid. —  
 Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de —  
 vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering —  
 is gemachtigd. —
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur —  
 van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de —  
 gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde —  
 van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. —
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de —

uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.

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

5. *Besluiten door de vergadering tot (cumulatief):*

a. *het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven; en*

b. *het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; en*

c. *het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;*

*kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.*

*In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.*

*Zolang de vergadering het bij sub c van dit lid bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit tien duizend euro (EUR 10.000,00).*

6. *In het in de een na laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.*

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

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

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

*De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.*

9. *Bij de in lid 8 bedoelde besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke*

*eigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten, met inachtneming van het in de laatste zin van lid 8 bepaalde. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.*

### **III. Het bestuur**

#### **Artikel 53**

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.  
*In afwijking van het hiervoor bepaalde wordt de stichting Stichting de Alliantie, statutair gevestigd te Hilversum, mede kantoorhoudende te Amsterdam, James Wattstraat 100 bij deze tot bestuurder en voorzitter benoemd.*  
*Op de agenda van de eerste vergadering dient de benoeming van de overige bestuursleden als agendapunt te worden opgenomen.*  
*Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, kan de vereniging ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.*
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers, tenzij de naam van de beheerder reeds als zodanig is geregistreerd.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.  
*Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.*  
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de

vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van —  
de voorzitter. —

*Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt —  
dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval. —*

7. Het bestuur vergadert tenminste éénmaal per jaar en voorts zo dikwijls een —  
bestuurder dat wenst. —
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: —
  - a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf —  
dagen; —
  - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; —
  - c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid —  
van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders —  
aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 —  
eerste lid is van toepassing; —
  - d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle —  
bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte —  
termijn heeft plaatsgevonden; —
  - e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders —  
schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit. —
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten —  
waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de —  
rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen —  
waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte —  
lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend —  
of verplichtingen worden kwijtgescholden. —
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. —

#### **Artikel 54** —

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. —  
*In aanvulling hierop is elke eigenaar verplicht zijn correspondentieadres —  
schriftelijk aan het bestuur en de beheerder te verstrekken indien en voorzover hij —  
geen domicilie wenst te kiezen op het adres van zijn appartementsrecht. Indien het —  
bestuur en/of de beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal —  
alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende —  
appartementsrecht. —*
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars —  
en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen —  
van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door —  
het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. —
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de —  
verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur —  
bijgewerkt. —

4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris -  
daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een -  
verzoek indient. \_\_\_\_\_

#### Artikel 55 \_\_\_\_\_

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

#### Artikel 56 \_\_\_\_\_

1. De vergadering *dient* de administratie – waaronder dient te worden verstaan het -  
ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, -  
het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van -  
de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te -  
dragen aan een door haar aan te wijzen *professionele/beroepsmatige* \_\_\_\_\_  
*administratief* beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder -  
zullen worden overeengekomen. \_\_\_\_\_
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen -  
aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder -  
de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen. -  
*De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in* -  
*één persoon verenigd worden.* \_\_\_\_\_
3. *De aanwijzing van vorenbedoelde beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het* -  
*beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij* \_\_\_\_\_  
*schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.* \_\_\_\_\_  
*Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vereniging te* -  
*sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering.* \_\_\_\_\_  
*In afwijking van het voorafgaande is de vennootschap tot aan de eerste* -  
*vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde* -  
*beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met deze beheerder van* -  
*voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het* -  
*moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar* -  
*van de vereniging.* \_\_\_\_\_  
*De vennootschap zal vorenbedoelde overeenkomst sluiten met Stichting de* -  
*Alliantie, mede kantoorhoudende te Amsterdam, James Wattstraat 100,* -  
*correspondentieadres: Postbus 95202, 1090 HE Amsterdam.* \_\_\_\_\_  
*De vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar* -  
*bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde* -  
*van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter* -  
*inzage liggen voor de eigenaars.* \_\_\_\_\_  
*Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering* -  
*worden verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te* -  
*verlengen. Indien de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan* -  
*dit geschieden voor een door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor* -

*onbepaalde tijd.*

onbepaalde tijd.

#### IV. Raad van commissarissen en commissies

##### Artikel 57

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

- e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
- 9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 58

- 1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken en bescheiden van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

#### N. Huishoudelijk Reglement

##### Artikel 59

- 1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, waaronder begrepen het opstellen van een sleutelplan;
  - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten, waaronder begrepen regels omtrent het al dan niet hebben en houden van huisdieren;
  - c. de orde van de vergadering;
  - d. de instructie aan het bestuur;
  - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
  - f. het behandelen van klachten;
  - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
  - h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
  - i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
- 2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.



Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. *Op verzoek van de vergadering* is het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

#### **O. Wijziging van de akte**

##### **Artikel 60**

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

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

##### **Artikel 61**

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

## **Q. Geschillenbeslechting**

### **Artikel 62**

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

## **R. Overgangsbepalingen**

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

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

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

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

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

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

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

*Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de*

vennootschap casu quo het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.

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

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

3. Door elke eerste eigenaar, niet zijnde de vennootschap, van een van de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 110 (woningen) respectievelijk de indexnummers 111 tot en met 167 (stallingsplaatsen) dient bij de passering van de akte van levering een eenmalige storting van tweehonderd euro (EUR 200,00) respectievelijk vijftig euro (EUR 50,00) als depot-storting in de kas van de vereniging te worden gestort, zulks ter dekking van de start-kosten der vereniging, waaronder de verplichte vooruitbetaling van de jaarlijkse verschuldigde verzekeringspremie van de opstalverzekering en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering voor het eerste jaar.

#### **Financiële gegevens/gebruiksoppervlakten**

Voor wat betreft de financiële gegevens en de gebruiksoppervlakten waaronder de bij deze akte ontstane appartementsrechten in erfpacht zijn aangeboden wordt te dezen verwezen naar een aan deze akte te hechten door de directeur van het

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam bij zijn besluit van twaalf juli tweeduizend zes, nummer MB2006003207, behorende financiële overzicht, welke hiermee een integraal geheel vormen, en welke overzicht mede wordt ingeschreven in de openbare registers.

#### **Bijzondere lasten en beperkingen**

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen welke op het terrein van toepassing zijn, wordt ten deze verwezen naar een akte van levering en vestiging kwalitatieve verplichting op zeventien mei tweeduizend één verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers te Amsterdam op zeventien mei tweeduizend één in register 4 in deel 17395 nummer 49, in welke akte ondermeer voorkomt:

#### **"Artikel 9. Bodemverontreiniging**

1. Het risico van bodemverontreiniging in het verkochte is begrepen in het artikel 4 bedoelde risico.
2. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het

verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de stand van de wetenschap en de streefwaarde (ook wel genoemd referentiewaarde of A-waarde) van de bij de Wet bodembescherming gestelde kwaliteitseisen.

3. De gemeente heeft een aantal onderzoeken laten verrichten omtrent de aanwezigheid van verontreiniging op en/of in het verkochte. Hierbij is gebleken, dat er in het verkochte verontreinigingen aanwezig zijn.
4. Het is de Gemeente bekend dat de bedoelde verontreiniging de Staat geen aanleiding hebben gegeven de koopsom te verlagen.
5. De Gemeente kan de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze verplichting van de Gemeente geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
6. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is eveneens voor rekening van de Gemeente.
7. Een afschrift van deze akte zal door de Staat worden gezonden aan Gedeputeerde Staten van de provincie, aan de Milieudienst Amsterdam, aan de genoemde hoofdingenieur-directeur van de Rijkswaterstaat en aan het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Directoraat-Generaal Milieubeheer, directie Bodem, Hoofdafdeling Bodem, Postbus 30945, 2500 GX 's-Gravenhage.

#### **Artikel 10. Vervreemdingsverbod wateroppervlakte**

1. De Gemeente is niet bevoegd het verkochte, voorzover dit niet voor landaanwinning mag worden gebruikt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Staat geheel of gedeeltelijk onder welke titel of benaming dan ook te vervreemden dan wel eniglei verplichting aan te gaan welke de strekking heeft om het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding van het verkochte wordt in dit artikel verstaan: juridische levering, verschaffen van de economische eigendom, verkoop, ruiling, huurkoop, schenking, inbrengen in een rechtspersoon, een maatschap of enig ander samenwerkingsverband en overdracht van appartementsrechten.
2. De Gemeente verbindt zich de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel bij elk vervreemding in eigendom van het verkochte of gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen

en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elk —  
 verdere akte van vervreemding in eigendom woordelijk te doen opnemen, zulks op —  
 verbeurte voor de Gemeente en iedere opvolgende verkrijger in eigendom die —  
 verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een —  
 onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd miljoen gulden (f 100.000.000,00) —  
 ten behoeve van de Staat. —

3. De in lid 1 bedoelde toestemming moet worden aangevraagd bij de —  
 hoofdingenieurdirecteur van de Rijkswaterstaat in de directie IJsselmeergebied te —  
 Lelystad." —

De Directeur van de Milieudienst Amsterdam heeft op zestien april tweeduizend drie —  
 een verklaring afgegeven dat de eilanden Haveneiland, Steigereiland en Rieteiland —  
 geschikt zijn voor de bestemming wonen en werken. —

#### **Splitsingsvergunning** —

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet —  
 vereist, daar het in casu om nieuwbouw gaat. —

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

De comparante is aan mij, notaris bekend. —

Identificatie van personen vond plaats conform de wet. —

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparante en mij, notaris, ondertekend om —  
 veertien uur vijftig. —

