
Inhoudsopgave

Splitsingsakte - 7212_a_splakke_04-11-2003_7665 2

Lubbers en Dijk notarissen
 Koningslaan 4 - 1075 AC Amsterdam
 telefoon: 020 - 5736311
 fax: 020 - 6799828
 e-mail: mail@lubbers.nl

GESCAND

- 3 JULI 2006

dossiernr: aw/2003.002366.01/mk@
 deb.nr. : 03.000.086@
 doc.nm. : A hoofdsplitsing IJburg blok 5@

SPLITSING IN HOOFDAPPARTEMENTSRECHTEN@
EN@
OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS@
"WOON-WINKELCOMPLEX IJBURGLAAN TE AMSTERDAM"@

Op vier november tweeduizend drie, verscheen voor mij, mr. Sirp Jakob Johannes Wiersema, notaris te Amsterdam:

mevrouw Anneke Weltevreden-Guldemeester, geboren te Haarlemmermeer op veertien december negentienhonderd drieënvijftig, met adres Koningslaan 4 te 1075 AC Amsterdam,

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon **De Gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1 te 1011 PN Amsterdam, mede kantoorhoudende ten kantore van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Weesperstraat 430, 1018 DN Amsterdam, hierna verder te noemen: "de Gemeente".

Inleiding

De comparant handelend als gemeld, verklaarde:

- De Gemeente is eigenaar van een perceel bouwterrein te Amsterdam, plaatselijk bekend als J. van der Keukenstraat, IJburglaan, Daguerrestraat en Joris Ivensplein op het Haveneiland West, IJburg blok 5, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam sectie AU nummer 165, groot één hectare, éénentwintig are, vierenzestig centiare.
- Gemeld perceel bouwterrein is bestemd om te worden bebouwd met een appartementencomplex omvattende:
 - vierenzestig (64) sociale huurwoningen met bergingen;
 - vijftentwintig (25) vrije sector koopwoningen met bergingen;
 - zestien (16) Amsterdams Middensegment Koopwoningen met bergingen;
 - achtentachtig (88) woningen (thans markthuur) met achtentachtig (88) bergingen (thans markthuur);
 - negentien (19) parkeerplaatsen behorende bij de sociale huurwoningen;
 - éénhonderdvierenveertig (144) parkeerplaatsen voor het winkelcentrum;
 - éénhonderddrieëntwintig (123) parkeerplaatsen voor de koopwoningen, huurwoningen en vier (4) bedrijfsruimten;
 - winkelruimten, bedrijfsruimten, expeditie- en opslagruimten en een fietsenstalling, alsmede
 - ruimten voor nutsbedrijven die voorzieningen leveren aan het appartementencomplex en aan de wijk.
- De Gemeente heeft aan:
 - Stichting De Alliantie;
 - Waterstad 2 C.V.;

- Waterstad IJburg C.V., IJburger Maatschappij C.V., Smit's Bouwbedrijf B.V. en Bouwfonds Wonen B.V. aanbiedingen gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht.
- De hierboven genoemde partijen hebben de aanbiedingen geaccepteerd op vijftien september tweeduizend drie, respectievelijk tweeëntwintig september tweeduizend drie, respectievelijk zes oktober tweeduizend drie.
- De Gemeente heeft de eigendom van de grond waarvan het in de splitsing betrokken terrein deel uitmaakt verkregen bij een akte van levering en vestiging kwalitatieve verplichting (hierna onder lid 5 genoemd) op zeventien mei tweeduizend één verleden voor genoemde notaris Wiersema, bij afschrift ingeschreven ten kantore van gemelde Dienst op zeventien mei tweeduizend één in register Hypotheken 4 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 bijzonder 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 éénhonderdmiljoen gulden (f 100.000.000,-) ten behoeve van de Staat.*
3. *De in lid 1 bedoelde toestemming moet worden aangevraagd bij de hoofdinspecteur-directeur van de Rijkswaterstaat in de directie IJsselmeergebied te Lelystad."*

- De Gemeente heeft vorengemelde schriftelijke toestemming niet nodig aangezien er geen wateroppervlakte wordt vervreemd of in de onderhavige splitsing in appartementsrechten wordt betrokken.
- De directeur van de Milieudienst Amsterdam heeft op vier april tweeduizend één een geschiktheidsverklaring voor IJburg Haveneiland-west afgegeven.
- ./. Een kopie van deze verklaring wordt aan deze akte gehecht.
- De Gemeente wenst bij deze ten titel van het vorenstaande en ter uitvoering van het namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam door de Directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens Burgemeester en Wethouders van Amsterdam op zesentwintig september tweeduizend drie onder nummer MB 2003008637 genomen besluit, over te gaan tot splitsing van gemeld registergoed in appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 en 5:107 van het Burgerlijk Wetboek alsmede tot vaststelling en het van toepassing verklaren van een modelreglement zoals bedoeld in artikel 5:111 sub d van voormeld Wetboek en vaststelling van de verdere bepalingen, welke als aanvulling casu quo wijziging van bedoeld reglement van toepassing zullen zijn.
- Van voormeld registergoed is een tekening (bestaande uit één blad) gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, aangevende de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en die zijn voorzien van de Arabische cijfers 1 tot en met 5.
- Gemelde tekening is goedgekeurd door de Heer Hypotheekbewaarder te Amsterdam op zeven oktober tweeduizend drie en daarop is de verklaring gesteld dat van voormeld in de splitsing te betrekken registergoed de complexaanduiding is: Gemeente Amsterdam, sectie AU 186-A; gemelde tekening zal aan de onderhavige akte worden gehecht.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat voormeld registergoed zal omvatten de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van vierenzestig (64) sociale huurwoningen met bergingen, negen (9) Amsterdams Middensegment Koopwoningen met bergingen en twee (2) bedrijfsruimten, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU nummer 186-A-1, uitmakende het tweeduizend tweehonderddrieënveertig/tienduizendste (2243/10000^{ste}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap die omvat de grond met het daarop te stichten appartementencomplex omfattende:
 - vierenzestig (64) sociale huurwoningen met bergingen;
 - vijftintig (25) vrije sector koopwoningen met bergingen;
 - zestien (16) Amsterdams Middensegment Koopwoningen met bergingen;
 - achtentachtig (88) woningen (thans markthuur) met achtentachtig (88) bergingen (thans markthuur);
 - negentien (19) parkeerplaatsen behorende bij de sociale huurwoningen;
 - éénhonderdvierenveertig (144) parkeerplaatsen voor het winkelcentrum;
 - éénhonderddrieëntwintig (123) parkeerplaatsen voor de koopwoningen, huurwoningen en vier (4) bedrijfsruimten;
 - winkelruimten, bedrijfsruimten, expeditie- en opslagruimten en een fietsenstalling, alsmede
 - ruimten voor nutsbedrijven die voorzieningen leveren aan het appartementencomplex en aan de wijk,kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU nummer 165, groot één hectare, éénentwintig are, vierenzestig centiare, plaatselijk bekend aan J. van der Keukenstraat, IJburglaan, Daguerrestraat en Joris Ivensplein ;
op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 1;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van vijftintig (25) vrije sector koopwoningen met bergingen, achtentachtig (88) woningen (thans markthuur), achtentachtig (88) bergingen (thans markthuur), zeven (7) Amsterdams Middensegment Koopwoningen met bergingen en twee (2) bedrijfsruimten, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU nummer 186-A-2, uitmakende het vijfduizend éénhonderdéénentwintig/tienduizendste (5121/10000^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap,
op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 2;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelruimten, bedrijfsruimten, expeditie- en opslagruimten alsmede een fietsenstalling, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU nummer 186-A-3, uitmakende het tweeduizend tweehonderdnegenennegentig/ tienduizendste (2299/10000^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap,
op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 3;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het gehele parkeergedeelte in de parkeerkelder, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU nummer 186-A-4, uitmakende het driehonderdtwaalf/tienduizendste (312/10000^{ste}) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap,
op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 4;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ruimten bestemd voor de leveranciers van de centrale nutsvoorzieningen van het appartementencomplex en de wijk, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU nummer 186-A-5, uitmakende het vijftintig/tienduizendste (25/10000^{ste})

onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap,
op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 5.

Reglement van splitsing

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

- a. de hoofdsplitsing in vijf (5) appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen; de splitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam;
- b. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden de bepalingen van het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap (thans genaamd Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie), opgenomen in een akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig register 4 deel 10777 nummer 49, met uitzondering van de bijbehorende annex 1, welk reglement zodanig is gewijzigd en aangevuld dat de doorlopende tekst van het op deze splitsing van toepassing zijnde reglement hierna volledig is opgenomen;
- c. te bepalen dat bij ondersplitsing van een appartementsrecht naast het bij de onderhavige akte van toepassing verklaarde reglement, voor elk appartementsrecht afzonderlijk wijzigingen en aanvullingen kunnen worden opgenomen in het reglement van ondersplitsing.

Indien de desbetreffende appartementseigenaar met betrekking tot zijn appartementsrecht overgaat tot ondersplitsing zal in de akte van ondersplitsing met het daarbij behorende reglement uitdrukkelijk moeten worden opgenomen dat iedere bij die ondersplitsing betrokken appartementseigenaar zich aan de onderhavige akte van hoofdsplitsing met het daarbij behorende reglement, voor zover van toepassing, zal onderwerpen. De reglementen van ondersplitsing mogen niet strijdig zijn met het reglement van deze hoofdsplitsing.

Volledige tekst van het reglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. "akte": de akte van splitsing;
- b. "gebouw": de gebouwen die in de splitsing zijn betrokken;
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, daaronder begrepen de erfpachter en diegene die een ander beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft; diegene die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft oefent zijn rechten en verplichtingen met betrekking tot het desbetreffende appartementsrecht uit met uitsluiting van de hoofdgerechtigde;
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van de gebouwen alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;

- f. "privé-gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van de gebouwen en de daarbij behorende grond dat/die blijkt de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - g. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar, als erfpachter of als rechthebbende van een ander beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken.
 - h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
 - i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
 - j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
 - k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar";
 - l. "kantonrechter": de kantonrechter te Amsterdam;
 - m. "de erfpachtbepalingen": de algemene en bijzondere bepalingen waaronder de Gemeente Amsterdam een appartementsrecht in erfpacht zal uitgeven;
 - n. "toegelaten instelling": enige rechtspersoon die op grond van artikel 70 van de Woningwet toegelaten is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmee wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling.
- B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn**

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor dat deel zoals in de omschrijving van de appartementsrechten vermeld.
Het breukdeel is ten aanzien van de appartementsrechten A-1, A-2 en A-3 gebaseerd op het aantal vierkante meter bruto-vloeroppervlakte, waarbij voor een berging de verhouding zes vierkante meter staat tot één vierkante meter (6:1) is gebruikt aangezien één vierkante meter berging niet dezelfde waarde heeft als één vierkante meter woonruimte/winkelruimte. De breukdelen van de appartementsrechten A-4 en A-5 zijn gebaseerd op een verhoudingsgewijs percentage van het aantal vierkante meters bruto-vloeroppervlakte. Voor de verhouding tussen parkeerplaats en woonruimte/winkelruimte zijn eveneens voormelde getallen (zes vierkante meter staat tot één vierkante meter) gebruikt. Voor de verhouding Nutsvoorziening en woonruimte/winkelruimte is gebruikt twee vierkante meter staat tot één vierkante meter (2:1).
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten, met uitzondering evenwel van de assurantie-uitkeringen terzake van de in artikel 8 lid 1 bedoelde verzekeringen, welke uitkeringen tussen de eigenaars zullen worden verdeeld naar rato van de (door de betreffende assuradeur vast te stellen) onderlinge verhouding van de waarde der appartementsrechten.
3. Met uitzondering van de na te noemen kosten, waarvoor een andere betalingsverhouding wordt gehanteerd, zijn de eigenaars voor de in het eerste lid

bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

- De premies uit hoofde van de opstalverzekering zullen – indien de herbouwwaarde van de privé-gedeelten blijktens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling beduidend afwijkt van de vermelde breukdelen - voor rekening komen van de betreffende eigenaar naar rato van de voor elk privé-gedeelte verzekerde herbouwwaarde.

De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de kosten van herbouw/herstel van de gebouwen naar rato van de (door de assuradeur vast te stellen) onderlinge verhouding van de waarde der appartementsrechten.

- Alle kosten met betrekking tot het appartementsrecht **A-4** zullen worden gedragen en betaald door de eigenaar van het appartementsrecht **A-4**. Dit geldt ook voor de toegang tot het parkeergedeelte in de kelder.
- Alle kosten met betrekking tot het gemeenschappelijke plein zullen worden gedragen en betaald door de eigenaar van het appartementsrecht **A-3** voor tachtig/éénhonderdste (80/100^{ste}) gedeelte, en door de eigenaars van het appartementsrecht **A-1** en **A-2** tezamen voor twintig/éénhonderdste (20/100^{ste}) gedeelte.

Het door de eigenaars van de appartementsrechten **A-1** en **A-2** te betalen bedrag is gemaximaliseerd tot vierduizend achthonderd euro (€ 4.800,00) per jaar. Dit maximumbedrag geldt tot en met het vijfde jaar na de bouwkundige oplevering van het winkelcentrum. Vanaf het zesde jaar en elk daarop volgend jaar is er geen sprake meer van een maximum bedrag, maar wordt het bedrag vastgesteld door het basisbedrag groot vierduizend achthonderd euro (€ 4.800,00) jaarlijks te indexeren. De indexering geschiedt op de wijze zoals vermeld in artikel 47 van deze akte.

Het door de eigenaars van de appartementsrechten **A-1** en **A-2** te betalen bedrag wordt tussen die eigenaars verdeeld op basis van het aantal woningen/bedrijfsruimten.

- De kosten van onderhoud en dergelijke van het dak boven de parkeerkelder (plein) en wel tot en met de waterkerende laag, inclusief de in de vloer opgenomen lichtstroken zullen worden gedragen en betaald door de eigenaar van het appartementsrecht **A-4**; de kosten van onderhoud en dergelijke vanaf de waterkerende laag zullen worden gedragen en betaald door de eigenaars van de appartementsrechten **A-1** en **A-2** en door de eigenaar van het appartementsrecht **A-3** op de wijze zoals omschreven onder het "gedachtenstreepje" hiervoor. De kosten zijn begrepen in gemeld maximumbedrag voor de eerste vijf jaar.
- De kosten van onderhoud en dergelijke van het dak (waarop de daktuin wordt gerealiseerd die behoort aan het appartementsrecht **A-1**) gelegen boven de bergingen van het appartementsrecht **A-1** en de bedrijfsruimten (vide) van het appartementsrecht **A-3** en wel de kosten die betrekking hebben tot en met de waterkerende laag zullen worden gedragen en betaald door de eigenaar van het appartementsrecht **A-3**. De kosten van onderhoud en dergelijke vanaf de waterkerende laag zullen worden gedragen en betaald door de eigenaar van het appartementsrecht **A-1**.

- De kosten van onderhoud en dergelijke van de daken (waarop de daktuinen worden gerealiseerd die toebehoren aan het appartementsrecht **A-2**) gelegen boven de bergingen van het appartementsrecht **A-2** en de bedrijfsruimten van het appartementsrecht **A-3** en wel de kosten die betrekking hebben tot en met de waterkerende laag zullen worden gedragen en betaald door de eigenaar van het appartementsrecht **A-3**. De kosten van onderhoud en dergelijke vanaf de waterkerende laag zullen worden gedragen en betaald door de eigenaar van het appartementsrecht **A-2**.
- De kosten van onderhoud (ontstoppen) van de leidingen voor de riolering zijn voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht waaraan die leidingen dienstbaar zijn.

De vergadering kan overigens ook tot een van de in dit lid afwijkende draagplicht besluiten. De vergadering kan daartoe slechts besluiten met instemming van alle appartementseigenaars.

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

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van één januari tot en met éénendertig

december van elk jaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.
6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan terzake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten, omzetbelasting in rekening moet worden gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van – en rechtstreeks wordt gezonden aan – zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten die ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid- wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, tenzij de vergadering anders bepaalt. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. De maandelijksse voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te worden voldaan, tenzij de vergadering anders bepaalt.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar

is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van vijftig euro (€ 50,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld ten laste van de exploitatierekening gebracht, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.
Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur van de vereniging; tegenbewijs is toegestaan.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw/de gebouwen verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
De in dit artikel vermelde verzekeringen hebben op alle in de splitsing betrokken gebouwen betrekking. De verzekeringen omvatten dekking tegen de in dit artikel vermelde risico's alsmede – indien daartoe door de vergadering van eigenaars wordt besloten - wettelijke aansprakelijkheid, glasschade en kosten van rechtsbijstand.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw/de gebouwen; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijks automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het

- gebouw/de gebouwen door de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
 4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de verzekerde waarde van de gebouwen te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemd artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
 5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."
 6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, wordt de schade aan gebouwen gedragen door de eigenaars van de appartementsrechten die onderdeel uitmaken van bedoeld gebouw, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
 8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
 9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken**

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden uitsluitend gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de muren die dienen tot scheiding van privé-gedeelten en de kolommen, de constructie van de gebouwen met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé-gedeelten; het gehele plein (vanaf IJburglaan tot en met Pleinzijde) en de stroken grond rondom het complex;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, de leidingen voor de afvoer van regenwater, de leidingen voor stadsverwarming en water, de elektriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften voor zover deze niet tot een privé-gedeelte behoren, de sprinklerinstallatie, alles voorzover die installaties niet uitsluitend ten dienste van een privé-gedeelte strekken en alles voor zover de installaties met bijbehoren niet tot het eigendom van een nutsbedrijf moet worden gerekend.
 - c. Alle bepalingen in dit reglement die betrekking hebben op installaties die ten tijde van het opmaken van de onderhavige akte niet aanwezig zijn in de onroerende zaak, zullen van toepassing zijn vanaf het moment dat deze aanwezig zijn danwel wordt besloten deze aan te brengen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden niet gerekend:
 - de muren die niet dienen tot scheiding van de privé-gedeelten, de buitengevels met de zich daarin bevindende raamkozijnen met glas, de deuren, alsmede het hang- en sluitwerk en de borstwering. De uitgezonderde zaken/gedeelten worden geacht te behoren tot de privé-gedeelten waarop/waaraan zij bouwkundig zijn bevestigd en zijn voor zover in deze akte niet anders is geregeld voor rekening en risico van de betreffende eigenaar;
 - de (winkel)puien, welke worden geacht te behoren tot het privé-gedeelte van appartementsrecht **A-3**;
 - de toegangshekken/deuren naar de parkeergarage, de parkeerinstallatie waartoe onder meer geacht wordt te behoren de slagbomen met bijbehorende voorzieningen, welke worden geacht te behoren tot het privé-gedeelte van appartementsrecht **A-4**.
 - de leidingen voor riolering welke toebehoren aan de privé-delen van de appartementsrechten waaraan deze leidingen dienstbaar zijn;
 - de daken.

3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden. Bij het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld.

Artikel 10

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

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij in acht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

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 of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke. Op het plein mogen vlaggen, reclames, bewegwijzeringen en dergelijke aangebracht worden.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken. Bij het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld.
4. Bevoorrading en afvoer van vuilnis en dergelijke dient te geschieden overeenkomstig geldende richtlijnen ter plaatse. Nadere uitwerking hiervan kan plaatsvinden bij huishoudelijk reglement. In ieder geval zal huisvuil niet eerder mogen worden buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelf.
5. Eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten **A-1 en A-2** mogen geen voorwerpen (vuilniszakken), (zware) plantenbakken of andere objecten, bouwseltjes, installaties enzovoorts op de daktuinen plaatsen. Dit laatste geldt voor alles dat de constructie, het draagvermogen en dergelijke in gevaar kan brengen.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Bij het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld. Uit het oogpunt van veiligheid zal het tevens verboden zijn op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen middels het plaatsen van voorwerpen casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen).
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, schotel en/of andere antennes en alarminstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van de gebouwen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijke reglement. De toestemming is niet

nodig voor de reeds bij de feitelijke oplevering van de gebouwen geplaatste algemene schotelinstallatie. De toestemming is niet nodig voor het aanbrengen van rolluiken en luifels aan de puien en terrassen, uitstallingen en dergelijke op het gemeenschappelijke plein gelegen voor de winkels door de eigenaars/gebruikers van het appartementsrecht **A-3**, één en ander met inachtneming van de wettelijke voorschriften.

De bij de desbetreffende appartementsrechten behorende buitenruimten zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt; hierop zal nimmer een belasting aan plantenbakken, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht, welke het draagvermogen van die buitenruimten overtreft; evenmin zullen daarop beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplantingen dusdanig uitgroeien dat de lichtopbrengst voor de belendende privé-gedeelten niet meer optimaal is.

3. In afwijking van het in artikel 13 lid 2 gestelde zijn de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1, 2, 3 en 4 (voor zover die gedeelten van de appartementsrechten betrekking hebben op de bedrijfsruimten/winkelruimten) zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van reclame-aanduidingen en/of uithangborden (hierna te noemen: "reclame-aanduidingen"), bewegwijzering, gebruiksaanwijzingen, openstellingsmeldingen, enzovoorts aan de gevel van zijn/hun privé-gedeelte(n) zulks onder de navolgende voorwaarden:
 - a. de reclameaanduidingen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het privé-gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep;
 - b. de reclameaanduidingen mogen geen hinderlijk uitstralend noch knipperend licht verspreiden;
 - c. bedoelde reclameaanduidingen mogen niet uitsteken boven de onderste vloer van de bovengelegen woningen;
 - d. eventuele precario welke de eigenaar verschuldigd wordt op grond van het vorenstaande zal ten laste van de eigenaar en/of de gebruiker komen;
 - e. bij het aanbrengen/functioneren van de reclameaanduidingen zullen de ter plaatse geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke voorschriften in acht genomen moeten worden.
4. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
5. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in de gebouwen aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De winkel-/bedrijfsruimtepuien alsmede de entrees van de woningen kunnen zonder toestemming van de vergadering worden gewijzigd. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van de gebouwen door de verandering in gevaar zou worden gebracht. Aan het verlenen van toestemming door de vergadering kunnen voorwaarden verbonden worden.

Artikel 15

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. Voor wat betreft de sociale huurwoningen die behoren tot het appartementsrecht A-1 is de vereniging daarbij verplicht de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten zodanig te onderhouden dat deze verkeren in een staat van onderhoud als waartoe een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 lid 1 van de Woningwet als verhuurder op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek of enige andere wettelijke bepaling gehouden is.

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder kan worden toegerekend aan hemzelf of aan zijn huisgenoten of aan zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

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

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. In de akten van ondersplitsing en het eventueel te maken huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé-gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé-gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming te weten:
 - woningen, bergingen en bedrijfsruimten voor wat betreft het appartementsrecht **A-1**;
 - woningen, bergingen en bedrijfsruimten voor wat betreft het appartementsrecht **A-2**;
 - winkelruimten, bedrijfsruimten, expeditie- en opslagruimte alsmede een fietsenstalling voor wat betreft het appartementsrecht **A-3**;
 - parkeerplaatsen in de parkeerkelder voor wat betreft het appartementsrecht **A-4**;
 - ruimten voor de leveranciers van nutsvoorzieningen voor wat betreft het appartementsrecht **A-5**.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemmingen is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. Bij het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. Contactgeluiden dienen zo veel mogelijk worden tegengegaan.
6. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

7. Opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen is verboden, behalve voor zover dit geschiedt in het kader van een uit te oefenen beroep of bedrijf en met de hiervoor onder lid 4 aangegeven bestemming.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of 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 vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé-gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé-gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken is verboden.

In het huishoudelijk reglement kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.

Artikel 21

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 eigenaars.
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 voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé-gedeelte 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 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte, voor zover bestemd tot daktuin/dakterras, is verplicht dit voor zijn rekening als daktuin/dakterras aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout op de daktuin/het dakterras te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van de gebouwen zouden worden belemmerd. Bij het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld.
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 de gebouwen.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.
2. Het is niet toegestaan op enige wijze schade te berokkenen aan constructieve delen of samenhang en samenstelling van de daklaag, casu quo deze daken anderszins te overbelasten.

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

Artikel 24

Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. 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.

Deze regeling geldt niet voor de gebruikers van de "openbare" parkeerplaatsen (toekomstig onderappartementsrecht A-6).

Artikel 25

Niet van toepassing.

Artikel 26

Indien iemand zonder enige titel een privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé-gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

Deze regeling geldt niet voor de gebruikers van de "openbare" parkeerplaatsen (toekomstig onderappartementrecht A-6).

I. Ontzegging van het gebruik van privé-gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent of een gebruiker die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw/de gebouwen aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouwen;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt,kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal één of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

Deze regeling geldt niet voor de gebruikers van de "openbare parkeerplaatsen (toekomstig onderappartementrecht A-6).

2. Worden één of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal 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 en rechten.
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 tenminste veertien (14) dagen voor de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren.
De eigenaar en gebruiker kunnen zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
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.

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.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn en de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.
9. Indien een appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag overeenkomstig het plaatselijk gebruik aankondiging van de veiling plaatsvinden aan de gevel van het gebouw.
10. De eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur casu quo de administratief beheerder in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe verkrijger(s). Het bericht van vervreemding dient tenminste vier (4) weken voor de juridische levering aan de administratief beheerder verzonden te worden.
11. De door de Vereniging van Eigenaars in rekening te brengen entreekosten zijn voor rekening van de verkrijger(s) van het appartementsrecht.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij 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 boete opleggen van tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) 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.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I. Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: "VERENIGING VAN EIGENAARS WOON-WINKELCOMPLEX IJBURGLAAN TE AMSTERDAM".
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en voert in dat kader het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.
4. De vereniging wordt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter en de secretaris of de voorzitter met een ander bestuurslid of de secretaris met een ander bestuurslid.
5. Het bestuur van de vereniging is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van registergoederen, mits de toestemming van de algemene vergadering is verkregen.

Artikel 31

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

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot de reservefondsen worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de

vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds mits die belegging zal geschieden in zogenaamde risicovrije beleggingen.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.
6. Voor de periode dat één of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfs(tak)pensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen als bedoeld in de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of één of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, eigenaar is (zijn), is (zijn) dat (die) fonds(en)/stichtingen bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het reservefonds. Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds is (zijn) het (de) hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/stichtingen verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, te voldoen. Het (De) hiervoor bedoelde fonds(en)/stichtingen is (zijn) verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden vervangen door een borgtocht (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke) te vergoeden.
Bij vervreemding van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 28, eerste lid, is (zijn) de hiervoor bedoelde fonds(en)/stichtingen verplicht de achterstallige verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen, te voldoen.

II. Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden in Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien tenminste twee (2) eigenaars van de appartementsrechten **A-1, A-2, A-3 en A-4**, zulks schriftelijk verzoeken 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 één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. 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 van de vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - 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 punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen bedraagt éénderduizend (1.000) stemmen.
Het appartementsrecht **A-1** geeft recht op het uitbrengen van tweehonderdvijfentwintig (225) stemmen.
Het appartementsrecht **A-2** geeft recht op het uitbrengen van vijfhonderddertien (513) stemmen.
Het appartementsrecht **A-3** geeft recht op het uitbrengen van tweehonderddertig (230) stemmen.
Het appartementsrecht **A-4** geeft recht op het uitbrengen van éénendertig (31) stemmen.
Het appartementsrecht **A-5** geeft recht op het uitbrengen van één (1) stem.
Een eigenaar zal zich onthouden van het uitoefenen van zijn stemrecht bij besluiten terzake van die schulden en kosten, waarin hij ingevolge het in artikel 2 lid 3 bepaalde niet hoeft bij te dragen.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer

eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, 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 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Voor wat betreft besluiten ten aanzien van het gemeenschappelijke plein hebben slechts de eigenaars van de appartementsrechten **A-1, A-2 en A-3** stemrecht. De stemmen dienen in dezelfde verhouding te worden uitgebracht als de kostenverdeling van het plein. Dit betekent dat het appartementsrecht **A-3** recht heeft om tachtig (80) stemmen uit te brengen en de appartementsrechten **A-1** en **A-2** tezamen twintig (20) stemmen. Van laatstgemelde twintig (20) stemmen kunnen er 6 worden uitgebracht door de eigenaar van het appartementsrecht A-1 en veertien (14) door de eigenaar van het appartementsrecht A-2. Alle overige besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte 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. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd en tenzij in deze akte anders is bepaald. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een

nieuwe vergadering worden uitgeschreven
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, 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 voor zover deze zich niet in de privé-gedeelten bevinden, met uitzondering van de winkelpuien, de puien van de bedrijfsruimten en de entrees van de woningen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der 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 het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
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 voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
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. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
De vergadering heeft de mogelijkheid tot het aangaan van overeenkomsten als bedoeld in de vorige zinsnede.
2. Het onder het eerste lid in de eerste zin bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging. De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten 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 de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst- op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, 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. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe 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 van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
 7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan één bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.
 8. Het bestuur is bevoegd om bij spoedeisendheid (bijvoorbeeld een kortgeding) direct op te treden.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Deze bepaling geldt niet voor de gebruikers van het toekomstig appartementsrecht **A-6**.

Artikel 43

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

M. Huishoudelijk reglement

Artikel 44

1. Er kan een huishoudelijk reglement worden vastgesteld ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé-gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé-gedeelte

zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Verplichtingen over en weer

Artikel 45

Alle appartementseigenaars zijn als bezwaarde erven jegens elkaar verplicht zonder vergoeding of schadeloosstelling te gedogen dat van de trappen, trappenhuisen, liften, rijstroken en hellingbaan behorende tot het privé-gedeelte van hun appartementsrecht gebruik wordt gemaakt als weg om te komen van en/of te gaan naar hun appartementsrecht en/of naar het gemeenschappelijke plein en/of naar de openbare weg. Bedoelde eigenaars zijn tevens verplicht er voor te zorgen dat bedoeld gebruik op geen enkele wijze belemmerd of verhinderd wordt, ook niet door het plaatsen van hoge afscheidingen en/of zware voorwerpen.

Alle eigenaars zijn jegens elkaar verplicht om te gedogen dat er in hun appartementsrecht installatie-technische voorzieningen zijn aangebracht die in eigendom toebehoren aan een ander appartementsrecht. Dit geldt onder andere voor de koelunits ten behoeve van het appartementsrecht A-3, welke koelunits zullen worden aangebracht in het privé-gedeelte van het appartementsrecht A-4. Daarnaast zijn alle eigenaars jegens elkaar verplicht om te gedogen dat er werkzaamheden worden verricht aan bedoelde installatie-technische voorzieningen, waarvoor er toegang moet worden verleend.

Alle eigenaars zijn jegens elkaar verplicht om te gedogen dat van het dak van hun privé-appartementsrecht gebruik wordt gemaakt om werkzaamheden te verrichten aan kanalen en/of leidingschachten.

Alle eigenaars zijn jegens elkaar verplicht om te gedogen dat er in hun appartementsrecht of door hun appartementsrecht rioleringen lopen die in eigendom toebehoren aan een ander appartementsrecht. Voor werkzaamheden aan die rioleringen zullen zij zo nodig toegang verlenen.

Artikel 46

De bepalingen van annex 1 zijn niet van toepassing.

O. Slotbepaling

Artikel 47 (indexclausule)

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie, reeks: alle huishoudens, op basis tweeduizend is éénhonderd (2000=100).

De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één (1) jaar eindigt of – bij het ontbreken van die publicatie – voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

Komt de consumentenprijsindex als hiervoor bedoeld te vervallen, dan zullen de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.

P. Overgangsbepalingen

Artikel 48

Het eerste boekjaar loopt vanaf heden tot en met éénendertig december tweeduizend vier.

Q. Volmacht

Van de volmacht door De Gemeente Amsterdam blijkt uit een volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

R. Woonplaatskeuze

Terzake van de splitsing verklaarde de comparant woonplaats te kiezen te mijnen kantore.

S. Slot.

De comparant is mij, notaris, bekend.

DEZE AKTE, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om twaalf uur vijfenveertig minuten.