

Notariskantoor Brummelhuis & Stein
De Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam
0606.4684/pv/jvg

KOPIE
ONDERSPLITSING WONINGEN IJSIDE TE AMSTERDAM

Heden, **zesentwintig februari tweeduizend zeven**, verscheen voor mij, mr. Jeroen -----
Ruud van Gelderen, optredende als waarnemer van mr. Paulus Lambertus Vierveijzer, -----
notaris te Amsterdam en als zodanig hierna te noemen "notaris": -----

- de heer Paulus Cornelus Arnoldus Meeusen, kantooradres 1081 CK Amsterdam, -----
De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op veertien januari negentienhonderd -----
éénenvijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de -----
publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende in -----
het Stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, voor na te melden -----
rechtshandelingen woonplaats kiezende ten kantore van het Stadsdeel Westerpark, -----
Haarlemmerweg 8-10 te Amsterdam, correspondentieadres: Postbus 141, 1000 -----
AC Amsterdam; -----

hierna te noemen: de gemeente. -----

De comparant verklaarde: -----

dat de gemeente eigenaar is van: -----

Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van zevenenveertig (47) -----
woningen gelegen op de begane grond, eerste tot en met de zesde verdieping van het -----
gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet -----
nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M, nummer 7101 A- -----
2, uitmakende het zeventig/éénhonderdvijfenveertigste (70/145) onverdeeld aandeel in -----
de gemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex genaamd **IJsida**, staande en -----
gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, ten tijde van de splitsing in -----
appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M, nummers -----
7095 (afkomstig van het kadastrale perceel 4297), groot zeven are en negenennegentig -----
centiare en 7096 (afkomstig van het kadastrale percelen 4498, 5898, 5899 en 5900), -----
groot twintig are en vijfendertig centiare; -----

hierna te noemen: het Hoofdappartementsrecht; -----

dat de gemeente garandeert dat zij eigenaar van het Hoofdappartementsrecht is; -----

dat van de verkrijging door de gemeente geen eigendomstitels bekend zijn -----
(oorspronkelijke tenaamstelling); -----

dat het Hoofdappartementsrecht is ontstaan bij akte van hoofdsplitsing mede heden voor mij, notaris verleden, van welke akte een afschrift zal worden aangeboden ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers vòòr of gelijktijdig met een afschrift van deze akte;

dat de gemeente aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Rabo Vastgoed B.V., gevestigd te 3511 SB Utrecht Leidseveer 30, een aanbieding heeft gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw, voor zover betrekking hebbende op éénnveertig (41) koopwoningen, twintig (20) bedrijfsruimten en zevenennegentig (97) stallingsplaatsen onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 Amsterdam, welke aanbieding door Rabo Vastgoed B.V., is geaccepteerd;

dat de gemeente voorts aan de stichting Woningstichting Eigen Haard gevestigd te 1058 GV Amsterdam, Surinameplein 122 een aanbieding heeft gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw, voor zover betrekking hebbende op zes (6) sociale huurwoningen en vier (4) stallingsplaatsen onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998, welke aanbieding door Woningstichting Eigen Haard is geaccepteerd;

dat de gemeente thans, zulks conform het besluiten van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Westerpark de dato vijfentwintig juli tweeduizend zes, nummers 2006/4121 (koop) en 2006/4122 (sociale huur), gewijzigd bij besluiten de dato achtentwintig november tweeduizend zes, nummer 2006/6747 (wijziging ingangsdatum erfpacht) en drieëntwintig januari tweeduizend zeven, nummer 2007/202, het Hoofdappartementsrecht wenst te ondersplitsen in appartementsrechten in de zin van artikel 5:107 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wenst over te gaan tot van toepassing verklaring van een modelreglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek onder gelijktijdige vaststelling van verdere bepalingen, welke als aanvulling casu quo wijziging van bedoeld modelreglement van toepassing zullen zijn;

dat het Hoofdappartementsrecht in verband met de voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten is uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening voldoet aan het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet en welke tekening, bestaande uit één blad, aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op éénnentwintig februari tweeduizend zeven met handhaving van de complexaanduiding 7101 A; op welke tekening de gedeelten van het Hoofdappartementsrecht, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer;

dat het Hoofdappartementsrecht zal omvatten de navolgende onderappartementsrechten, elk uitmakende een aandeel in het Hoofdappartementsrecht

en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte daarvan, te weten:

Omschrijving onderappartementsrechten

1. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:
de woning gelegen op begane grond en eerste verdieping met berging op de
begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het
Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw
aangeduid met bouwnummer 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M
nummer 7101 A-4, uitmakende het éénhonderdéénveertig/vijfduizend veertigste
(141/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het
Hoofdappartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van
zevenenveertig (47) woningen gelegen op de begane grond, eerste tot en met de
zesde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het
Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend
gemeente Amsterdam, sectie M, nummer 7101 A-2, uitmakende het
zeventig/éénhonderdvijfenveertigste (70/145) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex genaamd **LJside**, staande
en gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, ten tijde van de
splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie
M, nummers 7095 (afkomstig van het kadastrale perceel 4297), groot zeven are en
negenennegentig centiare en 7096 (afkomstig van het kadastrale percelen 4498,
5898, 5899 en 5900), groot twintig are en vijfendertig centiare;
2. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:
de woning gelegen op begane grond en eerste verdieping met berging op de
begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het
Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw
aangeduid met bouwnummer 2, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M
nummer 7101 A-5, uitmakende het éénhonderdéénveertig/vijfduizend veertigste
(141/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het
Hoofdappartementsrecht; en
3. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:
de woning gelegen op begane grond en eerste verdieping met berging op de
begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het
Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw
aangeduid met bouwnummer 3, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M
nummer 7101 A-6, uitmakende het éénhonderdéénveertig/vijfduizend veertigste
(141/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het
Hoofdappartementsrecht; en
4. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:
de woning gelegen op begane grond en eerste verdieping met berging op de
begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het
Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw

- aangeduid met bouwnummer 4, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-7, uitmakende het éénhonderdeenveertig/vijfduizend veertigste (141/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht;
5. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op begane grond en eerste verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 5, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-8, uitmakende het éénhonderdvijfveertig/vijfduizend veertigste (145/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
 6. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op tweede verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 6, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-9, uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
 7. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op tweede verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 7, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-10, uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
 8. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op tweede verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 8, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-11, uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
 9. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op tweede verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 9, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-12, uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
 10. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van:

- de woning gelegen op tweede verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 10, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-13, uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 11 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op tweede verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 11 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-14, uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 12 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 12, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-15, uitmakende het éénhonderdzeventien/vijfduizend veertigste (117/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 13 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 13, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-16, uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 14 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 14, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-17, uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 15 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 15, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-18, uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld

- 16 aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementenrecht; en -----
 het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 16, -----
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-19, -----
 uitmakende het éénentachtig/vijfduizend veertigste (81/5.040) onverdeeld aandeel -----
 in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementenrecht; en -----
- 17 het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 17, -----
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-20, -----
 uitmakende het éénentachtig/vijfduizend veertigste (81/5.040) onverdeeld aandeel -----
 in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementenrecht; en -----
- 18 het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 18, -----
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-21, -----
 uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld -----
 aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementenrecht; en -----
- 19 het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 19, -----
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-22, -----
 uitmakende het tweeëntachtig/vijfduizend veertigste (82/5.040) onverdeeld -----
 aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementenrecht; en -----
- 20 het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 20, -----
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-23, -----
 uitmakende het éénhonderdnegentien/vijfduizend veertigste (119/5.040) -----
 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het -----
 Hoofdappartementenrecht; en -----
- 21 het onderappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 22, -----

- kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-24,
 uitmakende het éénhonderdnegentien/vijfduizend veertigste (119/5.040)
 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het
 Hoofdappartementsrecht; en
- 22 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:
 de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 23
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-25,
 uitmakende het éénhonderdvier/vijfduizend veertigste (104/5.040) onverdeeld
 aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 23 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:
 de woning gelegen op vierde en vijfde verdieping met berging op de begane grond
 van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6,
 plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met
 bouwnummer 24, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer
 7101 A-26, uitmakende het éénhonderddertig/vijfduizend veertigste (130/5.040)
 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het
 Hoofdappartementsrecht; en
- 24 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:
 de woning gelegen op vierde en vijfde verdieping met berging op de begane grond
 van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6,
 plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met
 bouwnummer 25, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer
 7101 A-27, uitmakende het éénhonderddertig/vijfduizend veertigste (130/5.040)
 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het
 Hoofdappartementsrecht; en
- 25 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:
 de woning gelegen op vierde en vijfde verdieping met berging op de begane grond
 van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6,
 plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met
 bouwnummer 26, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer
 7101 A-28, uitmakende éénhonderddertig/vijfduizend veertigste (130/5.040)
 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het
 Hoofdappartementsrecht; en
- 26 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:
 de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 27,
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-29,
 uitmakende het éénentachtig/vijfduizend veertigste (81/5.040) onverdeeld aandeel

- in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en

27 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:

de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het

gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog

niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 28,

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-30,

uitmakende het éérentachtig/vijfduizend veertigste (81/5.040) onverdeeld aandeel

in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 28 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:

de woning gelegen op vierde en vijfde verdieping met berging op de begane grond

van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6,

plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met

bouwnummer 29, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer

7101 A-31, uitmakende het éénhonderdvierenveertig/vijfduizend veertigste

(144/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het

Hoofdappartementsrecht; en
- 29 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:

de woning gelegen op vierde en vijfde verdieping met berging op de begane grond

van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6,

plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met

bouwnummer 30, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer

7101 A-32, uitmakende het éénhonderdvierenveertig/vijfduizend veertigste

(144/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het

Hoofdappartementsrecht; en
- 30 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:

de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het

gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog

niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 31,

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-33,

uitmakende het éénhonderdvier/vijfduizend veertigste (104/5.040) onverdeeld

aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 31 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:

de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het

gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog

niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 32,

kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-34,

uitmakende het éénhonderdzeventien/vijfduizend veertigste (117/5.040)

onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het

Hoofdappartementsrecht; en
- 32 het onderappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van:

de woning gelegen op vierde en vijfde verdieping met berging op de begane grond

- van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 38, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-35, uitmakende het éénhonderdachtendertig/vijfduizend veertigste (138/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 33 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op vierde en vijfde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 39, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-36, uitmakende het éénhonderdachtendertig/vijfduizend veertigste (138/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 34 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 40, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-37, uitmakende het éénhonderdvier/vijfduizend veertigste (104/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 35 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op vijfde verdieping met entree op de vierde verdieping en berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 41, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-38, uitmakende het vierennegentig/vijfduizend veertigste (94/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 36 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op vijfde verdieping met entree op de vierde verdieping en berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 42, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-39, uitmakende het éénhonderdtien/vijfduizend veertigste (110/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 37 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op vijfde verdieping met entree op de vierde verdieping en berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw

- aangeduid met bouwnummer 43, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-40, uitmakende het éénhonderdtien/vijfduizend veertigste (110/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 38 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op vijfde en zesde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 44, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-41, uitmakende het éénhonderdvierenveertig/vijfduizend veertigste (144/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 39 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op vijfde en zesde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 45, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-42, uitmakende het éénhonderdvierenveertig/vijfduizend veertigste (144/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 40 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op vijfde en zesde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 46, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-43, uitmakende het éénhonderdvierenveertig/vijfduizend veertigste (144/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 41 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op vijfde en zesde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 47, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-44, uitmakende het éénhonderdvierenveertig/vijfduizend veertigste (144/5.040) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; en
- 42 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: de woning gelegen op derde verdieping met berging op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 21, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-45,

- uitmakende het éénhonderdzeventien/vijfduizend veertigste (117/5.040) -----
 onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het -----
 Hoofdappartementsrecht; -----
- 43 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 33, -----
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-46, -----
 uitmakende het achtenzestig/vijfduizend veertigste (68/5.040) onverdeeld aandeel -----
 in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; -----
- 44 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 34, -----
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-47, -----
 uitmakende het achtenzestig/vijfduizend veertigste (68/5.040) onverdeeld aandeel -----
 in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; -----
- 45 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 35, -----
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-48, -----
 uitmakende het achtenzestig/vijfduizend veertigste (68/5.040) onverdeeld aandeel -----
 in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; -----
- 46 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 36, -----
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-49, -----
 uitmakende het achtenzeventig/vijfduizend veertigste (78/5.040) onverdeeld -----
 aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; -----
- 47 het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van: -----
 de woning gelegen op vierde verdieping met berging op de begane grond van het -----
 gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij het Barentszplein 2-6, plaatselijk nog -----
 niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 37, -----
 kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie M nummer 7101 A-50, -----
 uitmakende het achtenzeventig/vijfduizend veertigste (78/5.040) onverdeeld -----
 aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht; -----
- Van al welke onderappartementsrechten de gemeente thans enig eigenaar is. -----
 Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld: -----
 a. de splitsing in **zevenenveertig (47)** onderappartementsrechten als hiervoor -----

- omschreven bij deze vast te stellen; -----
 welke 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; -----
- b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten; -----
- c. te bepalen, dat iedere ondereigenaar en gebruiker van een bij deze akte te creëren -----
 onderappartementsrecht gehouden is tot naleving van en onderworpen is aan het -----
 bepaalde in het reglement van splitsing, vastgesteld bij de hoofdsplitsing; -----
- d. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk -----
 Wetboek zullen gelden: -----
- de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annex), -----
 vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen -----
 in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. -----
 Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de -----
 Dienst voor het kadaster en de openbare registers, voorheen vestiging -----
 Amsterdam op, achttien januari tweeduizend zes, in register 4, deel 19399 -----
 nummer 166; en -----
 - de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke -----
 hierna cursief worden weergegeven; -----

REGLEMENT VAN ONDERSPLITSING -----

A. Definities en algemene bepalingen -----

Artikel 1 -----

In het reglement van ondersplitsing wordt verstaan onder: -----

- a. 1. "akte": de *onderhavige* akte van *ondersplitsing*, met inbegrip van de tekening -----
 als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het -----
 reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; -----
2. "*akte van hoofdsplitsing*": de *akte van hoofdsplitsing op zesentwintig februari* -----
tweeduizend zes verleden voor de waarnemer van mr. P.L. Vierveijzer, -----
notaris te Amsterdam; -----
- b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te -----
 bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, -----
 het technisch beheer of het bouwkundig beheer; -----
- c. "bestuur": het bestuur van de *ondervereniging* als bedoeld in artikel 5:131 van het -----
 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; -----
- d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging; -----
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een hoofdappartementsrecht als bedoeld in artikel -----
 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, -----
 opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of -----
 bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de -----
 tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt; -----
- f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de (*onder*-)splitsing is/zijn -----

- betrokken; -----
- g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een -----
beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 -----
van het Burgerlijk Wetboek; -----
- h. "gemeenschap": de in de (*onder*-)splitsing betrokken goederen; -----
- i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het *Hoofdappartementsrecht* -----
en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als -----
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle -----
ondereigenaars of een bepaalde groep van ondereigenaars gebruikt te worden voor -----
zover niet vallende onder i; -----
- k. "grond": (het recht op) de grond die in de (*onder*-)splitsing is betrokken; -----
- l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 -----
van het reglement van ondersplitsing; -----
- m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een -----
exploitatie rekening met toelichting; -----
- n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de -----
ondervereniging en het gevoerde beleid; -----
- o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing; -----
- p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht; -----
- q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 -----
derde lid van het Burgerlijk Wetboek; -----
- r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het *Hoofdappartementsrecht* -----
en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als -----
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel -----
2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek; -----
- t. "reglement": het reglement van de akte van hoofdsplitsing als bedoeld in de -----
artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de -----
statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars; -----
- u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van -----
splitsing; -----
- v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het -----
Burgerlijk Wetboek; -----
- w. "*hoofd*vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste -----
lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek ontstaan bij de -----
hoofdsplitsing; -----
- x. "vereniging van ondereigenaars" *respectievelijk* "*ondervereniging*": de vereniging -----
van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing; -----
- y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede -----
lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; -----

- z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.
- aa. "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, dan wel een institutionele belegger vallende onder het toezicht van de autoriteit Financiële Markten.

Artikel 2

1. De *ondereigenaars* en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere *ondereigenaar* en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, *het reglement van ondersplitsing*, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een *ondereigenaar* of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere *ondereigenaars* en gebruikers toebrengen. *Het is niet toegestaan in het gebouw beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van erotiek uit te oefenen, te handelen in, gebruiken van en/of het vervaardigen van drugs respectievelijk het beoefenen van gok en/of kansspelen, dan wel gelegenheid te bieden tot één van de in deze bepaling genoemde niet toegestane activiteiten.*
Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder *en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder* kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds en acht uur 's morgens geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privé gedeelte hoorbaar is.
3. Iedere *ondereigenaar* en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere *ondereigenaars* en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de *hoofd- en ondervereniging*. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere *ondereigenaar* en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.

Artikel 3

Iedere *ondereigenaar* en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn

personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is
maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder
te voorkomen of te beperken.

Artikel 4

Iedere *ondereigenaar* en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen
van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke
gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan
verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

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 *ondereigenaars* en
gebruikers, is iedere *ondereigenaar* en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te
waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van
overeenkomstige toepassing op de *ondereigenaars* en de gebruikers, met dien verstande
dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing –
of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de
ondereigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane
inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht
nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is
verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik
van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke
andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht,
nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten
voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen
niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in deze akte *respectievelijk*
akte van hoofdsplitsing bepaalde.

**B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het
bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke
ondereigenaars zijn**

Artikel 8

1. Iedere *ondereigenaar* is in de gemeenschap gerechtigd *als vermeld bij de*
omschrijving van het betreffende onderappartementsrecht. Bij het berekenen van
de aandelen zijn de oppervlakten van de privé gedeelten als grondslag gebruikt.
2. a. *De ondereigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen*
gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke ondereigenaars toekomen.
- b. *Met uitzondering van de na te noemen schulden en kosten, waarvoor een*
andere kostenverdeling wordt gehanteerd, zijn de ondereigenaars voor de in

- het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke ondereigenaars zijn.*
- c. *De ondereigenaars zullen elk voor een gelijk aandeel bijdragen in de bestuurs- en vergaderkosten, alsmede in de kosten van (administratief-)beheer.*
- d. *Indien mocht blijken uit de feitelijke situatie of uit het feitelijk gebruik dat bepaalde voorzieningen slechts specifiek dienen voor één of meerdere appartementsrechten, dan is de vergadering op voordracht van een voorstel van het bestuur gerechtigd de schulden en kosten van deze voorzieningen toe te delen aan de eigenaars van dat (die) appartementsrecht(en), en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Een dergelijk besluit moet worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.*
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de (onder)splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de *ondereigenaars* gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de *ondereigenaar* van het in de ondersplitsing betrokken *onderappartementsrecht* als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
- C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke ondereigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke ondereigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan**
- Artikel 9**
1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke *ondereigenaars* 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 *voor zover die ingevolge het reglement van ondersplitsing of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde ondereigenaars;*
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement van *ondersplitsing* of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde *ondereigenaars*, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de *ondervereniging*, waaronder begrepen de *kosten verschuldigd aan het bestuur en de beheerder;*
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke *ondereigenaars* als

- zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -----
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke *ondereigenaars*, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid; -----
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement van ondersplitsing zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten; -----
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke *ondereigenaars*; -----
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de *ondereigenaars* daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de *ondereigenaars* daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -----
 - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke *ondereigenaars* als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering; -----
 - k. *de bijdrage welke krachtens de hoofdsplitsing is verschuldigd aan de hoofdvereniging.* -----
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke *ondereigenaars* toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke *ondereigenaars* als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de *ondervereniging*, zoals de boeten bedoeld in artikel 41. -----

Artikel 10 -----

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de *ondersplitsing*. -----
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien. -----
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de -----

vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

4. Over gelden van het reservefonds kan slechts *door het bestuur*, na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. *Terzake* elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:

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

2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de *ondereigenaars* verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere *ondereigenaar* daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.

3. *De ondereigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de ondervereniging te voldoen. De eerste betaling van de maandelijkse voorschotbijdrage door een ondereigenaar zal plaatsvinden bij de oplevering van het betreffende onderappartementsrecht en berekend worden vanaf de eerste van de maand volgend op de maand waarin de oplevering plaatsvindt.*

De maandelijkse voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te zijn voldaan.

Indien het bestuur van de hoofdvereniging heeft bepaald dat de premies als bedoeld in artikel 9 sub f van het reglement van hoofdsplitsing voor het gehele boekjaar bij vooruitbetaling voldaan dienen te worden, kan het bestuur van de ondervereniging eveneens beslissen dat het verschuldigde bedrag betrekking hebbende op vorenbedoelde premies voor het gehele boekjaar bij vooruitbetaling voldaan dient te worden.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de *ondervereniging* of de gezamenlijke *ondereigenaars*.

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de *ondereigenaars* de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de *ondereigenaars* worden

- gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.
4. *Het bestuur zal op verzoek van een ondereigenaar die zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik heeft gegeven als bedoeld in artikel 35 bij het vaststellen van de begroting en exploitatierekening en de voorlopige en definitieve bijdragen een specificatie geven van de in de exploitatierekening, begroting, voorlopige en definitieve bijdragen verschuldigde servicekosten.*
Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende ondereigenaar.
5. *Het bestuur zal op verzoek van een ondereigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een kopie van de betreffende factuur aan deze ondereigenaar wordt overhandigd, tezamen met een schrijven van het bestuur waarin vermeld is voor welk gedeelte de betreffende ondereigenaar in deze schulden en kosten dient bij te dragen (het zogenaamde fiscale doorschuifstelsel).*
Het bestuur dient er op toe te zien dat voormelde factuur voldoet aan de wettelijke eisen als vermeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende ondereigenaar.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door *of namens* de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de *ondereigenaars*, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil

worden overgebracht naar een reservefonds, tenzij de vergadering anders besluit.
 Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de
*ondereigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de
 exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.*

Artikel 13

1. Indien een *ondereigenaar* het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de
ondervereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag
 opeisbaar is geworden aan de *ondervereniging* heeft voldaan, is hij zonder dat
 enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de
 datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de
 wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een
 minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare
 mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
 Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een *ondereigenaar* het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes
 maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde lid heeft
 voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere *ondereigenaars* in de
 onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de
 maatregelen die jegens de nalatige *ondereigenaar* kunnen worden genomen en
 onverminderd recht van verhaal van de andere *ondereigenaars* op eerstgenoemde.
3. Een *ondereigenaar* is verplicht alle door de *ondervereniging* gemaakte kosten, die
 van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die
ondereigenaar aan de *ondervereniging* verschuldigde, zowel in als buiten rechte,
 aan de *ondervereniging* te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een *onderappartementsrecht* aan meer *ondereigenaars* gezamenlijk
 toebehoort, zijn die *ondereigenaars* hoofdelijk aansprakelijk voor de
 verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat *onderappartementsrecht*
 voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de *ondereigenaars* gezamenlijk aansprakelijk voor
 de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de
 ondersplitsing betrokken *onderappartementsrecht* voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op
 een privé gedeelte respectievelijk *onderappartementsrecht* is gevestigd, treedt de
 beperkt gerechtigde in de plaats van de *ondereigenaar* ten aanzien van de
 aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van
 vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. *Indien en voor zover de verzekering van het Hoofdappartementsrecht tegen*
water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en voor de wettelijke

*aansprakelijkheid, niet voldoende door of vanwege het bestuur van de
 hoofdvereniging is geschied - zulks ter beoordeling van het bestuur van de
 ondervereniging - zal het bestuur van de ondervereniging (bij)verzekeren bij één
 of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars. Tevens zal het bestuur -
 eveneens indien en voorzover zulks niet is geschied door of vanwege de
 hoofdvereniging - een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid,
 die kan ontstaan voor de ondervereniging en voor de ondereigenaars zal zodanig,
 zowel in hun onderlinge relatie als jegens derden.*

Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van
 verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van
 een bestuurder.

2. Het bedrag van de verzekeringen wordt, met inachtneming van het in lid 1
bepaalde, vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering
 betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. 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 jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van
 het gebouw door de verzekeraar.*

3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de
ondervereniging en de gezamenlijke *ondereigenaars*. 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 *ondereigenaars* verbinden zich de uit hoofde van de
 verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te
 keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan *elfduizend driehonderd
 vijfenveertig euro (EUR 11.345,-)* 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
*ondervereniging (waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening
 binnen de administratie van de ondervereniging)*, die de op deze rekening gestorte
 gelden zal houden voor de *ondereigenaars*. Deze gelden dienen steeds bestemd te
 blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid
 van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een
ondereigenaar 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 schadepeningen tot
 gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende
ondereigenaar 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 zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de -----
 uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de -----
 schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende -----
 eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van -----
 toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de -----
 uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar -----
 geschieden aan de maatschappij. -----
 Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd -----
 vijfenvestig euro (EUR 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te -----
 bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het -----
 bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. -----
 Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij -----
 tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten". -----
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 *ondereigenaar* toekomende aandeel in de -----
 schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van -----
 toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op -----
 het desbetreffende *onderappartementsrecht* een recht van hypotheek hebben. -----
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of -----
 herbouw, draagt iedere *ondereigenaar* bij in het tekort, in de verhouding als is -----
 bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de -----
 schade aansprakelijk is. -----
8. Iedere *ondereigenaar* is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het -----
 geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 van -----
 het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende -----
 verzekering verplicht. Iedere *ondereigenaar* is verplicht de *ondervereniging* -----
 onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te -----
 stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan -----
 komt het verschil voor rekening van de desbetreffende *ondereigenaar*. -----
*Onder de hiervoor bedoelde verandering in het privé gedeelte wordt mede -----
 begrepen het gedurende de bouw van het gebouw gerealiseerde "meerwerk". -----*
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, -----

dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende *ondereigenaar*. -----

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

Artikel 16 -----

1. De *ondervereniging* voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. -----
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld. -----
3. *Noch de gezamenlijke ondereigenaars, noch de ondervereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in privé gedeelte(n) of schade toegebracht aan privé gedeelte(n) of bezittingen daarin.* -----

Artikel 17 -----

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig: -----
 - a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten; -----
 - b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers; -----
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte; -----
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk; -----

- e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
- de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;
- die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;
- g. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
- a. de leidingen voor:
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
- b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
- c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd.

3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

Artikel 18

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

Artikel 19

De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken.

Artikel 20

1. Iedere *ondereigenaar* en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere *ondereigenaar* en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere *ondereigenaars* en gebruikers.
2. *In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de ondereigenaars dienen te gedogen dat de zich (eventueel) in het Hoofdappartementsrecht bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten het gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijf(f)(ven), zonder dat de gemeente of het betreffende nutsbedrijf aan de ondereigenaars hiervoor een vergoeding verschuldigd is. De ondereigenaars zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens de gemeente of het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.*
Alle verplichtingen en rechten die zullen voortvloeien uit de tussen de aannemer/ontwikkelaar en het nutsbedrijf te sluiten overeenkomsten met betrekking tot de energie-, warmte- en waterleveranties zullen ook komen te gelden voor de ondereigenaars/gebruikers.
3. *De gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw zoals entrees, hallen, gangen, trappenhuizen en liftinstallaties, welke uitsluitend ten dienste staan aan bepaalde woningen en bergingen, mogen uitsluitend worden gebruikt door de eigenaars/gebruikers van die woningen en bergingen.*
Indien door de vergadering een sleutelplan wordt opgesteld, is elke eigenaar

verplicht zich daaraan te houden. -----
Voorzover vorenbedoelde zaken en gedeelten tevens dienen als vluchtweg mogen de -----
overige eigenaars en gebruikers in geval van calamiteiten deze gedeelten wel als -----
zodanig gebruiken. -----

Artikel 21 -----

1. Iedere *ondereigenaar* 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 ondereigenaar van -----
dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige -----
ondereigenaars en gebruikers van het gebouw. -----
5. *Het is de ondereigenaars 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 ondereigenaar 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. -----

Artikel 22 -----

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de -----
vergadering is verboden. -----
Dit geldt ook als een *ondereigenaar* 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 ondereigenaar 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 ondereigenaar. -----*

*Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering van de -----
hoofdvereniging over te gaan tot het aanbrengen van schotel- en/of sprietantennes -----
op of aan (de gevels van) het gebouw. -----*

3. De ondereigenaars 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 ondereigenaars 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 -----
ondereigenaar 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 ondereigenaar niet meer gerechtigd is tot de -----
desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de ondereigenaar -----
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 ondereigenaar(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 ondereigenaar 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 ondereigenaars 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 ondereigenaars
 van de appartementsrechten met indexnummers 41 tot en met 44 ieder zonder
 toestemming van de vergadering gerechtigd airconditioning aan te brengen op het
 dak gelegen boven hun privé gedeelte alsmede de daartoe noodzakelijke
 dakdoorvoeren te realiseren.*
- Indien een ondereigenaar 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 installateur/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 ondereigenaar 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
 ondereigenaar zijn. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel
 van de dakbedekking, waarvan de kosten voor rekening van de ondervereniging zijn,
 dient de betreffende ondereigenaar de voorzieningen voor eigen rekening af te
 koppelen, tijdelijk te verwijderen en te herplaatsen. Zodanige ondereigenaar 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, voortvloeiend 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 *ondereigenaar* en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken als *woning met berging*.

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 $I_{co} = + 10$ 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 ondereigenaar 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 ondervereniging als bedoeld in artikel 41 lid 2 voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt.

2. De *ondereigenaars* 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 *ondereigenaar*.

Artikel 28

1. Iedere *ondereigenaar* 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 afwerkklagen 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.

Alle ondereigenaars 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 ondereigenaars of gebruikers komen de herstellkosten daarvan voor rekening van de ondervereniging.

2. Iedere *ondereigenaar* 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 *ondereigenaar* en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de *ondereigenaar* van het andere *onderappartementsrecht* respectievelijk de *ondervereniging* vergoed.

4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die *ondereigenaar* het daarop aanwezige beloofbaar oppervlak (zoals

betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende *ondereigenaar* komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.

5. De *ondereigenaars* 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 *ondereigenaar* 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 *ondereigenaar* 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 ondereigenaar 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 ondereigenaar van het onderappartementsrecht 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 *ondereigenaar*.
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 *ondereigenaars* 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 *ondereigenaars* gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. *vervallen*
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 volgroeing 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 ondereigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.*
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 ondereigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere ondereigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een ondereigenaar 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 ondereigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een ondereigenaar kan de aan zijn onderappartementsrecht 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 van de hoofdsplitsing*, het reglement van ondersplitsing 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 ondereigenaar 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 ondereigenaar van het betreffende onderappartementsrecht zal de gebruiker van
iedere aanvulling of verandering van het reglement van ondersplitsing 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
ondereigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement van
ondersplitsing voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé
gedeelte. De *ondereigenaar* en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het
bestuur mededelen dat de door de *ondereigenaar* verschuldigde definitieve en
voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de
verplichtingen van de *ondereigenaar* 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 tot ondersplitsing
van bedoeld appartementsrecht zal worden overgegaan en de
onderappartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.*
 8. *Een toegelaten instelling is bevoegd de haar toekomstige privé gedeelten met
inbegrip van het mede-gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan anderen
als huurder van die toegelaten instelling, in gebruik te geven, met inachtneming van
het hierna bepaalde.*
 9. *De toegelaten instelling spant zich er jegens de andere appartementseigenaar en
jegens degene aan wie de andere appartementseigenaar 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 een 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.*

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de ondervereniging als borg verbindt voor de *ondereigenaar*, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement van ondersplitsing aan de ondervereniging schuldig is of zal worden.
- Het hiervoor bepaalde 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 tot ondersplitsing van bedoeld appartementsrecht zal worden overgegaan en de onderappartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.*
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken *ondereigenaar* die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de ondervereniging 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 *ondereigenaar* 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 *ondereigenaar* 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 *ondereigenaar* is verplicht tot het nemen van maatregelen

tot ontruiming.
 Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming
 heeft aangemaand.
 Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke
 gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

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 *ondereigenaar* die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van *het reglement van de hoofdsplitsing*, het reglement van
 ondersplitsing, 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 *ondereigenaars*
 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 *ondervereniging* 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 *ondereigenaar* 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
ondereigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de
 vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen
 bezwaren. De *ondereigenaar* 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 *onderappartementsrecht*
 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 *ondereigenaar* 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 een toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien tot ondersplitsing van bedoeld appartementsrecht zal worden overgegaan en de onderappartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.
8. Indien een *onderappartementsrecht* is *ondergesplitst* en de *ondereigenaar* of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering besluiten dat de vergadering van *ondereigenaars* tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in 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 onderappartementsrecht

Artikel 40

1. Een *onderappartementsrecht* 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 *ondereigenaar* op de dag van de overdracht aan de *ondervereniging*

- schuldig is. De verkrijger is jegens de *ondervereniging* 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 *ondereigenaar*.
Indien op het moment van vervreemding van een onderappartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het bestuur bevoegd van de ondereigenaar 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 *ondereigenaar* toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de *ondereigenaar* 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 *ondereigenaar* 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 *onderappartementsrecht* 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 *ondereigenaar* 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 *ondereigenaar* 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 *ondervereniging* terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude *ondereigenaar*.
 9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe *ondereigenaar*.
 10. *Indien een onderappartementsrecht 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 hoofdsplitsing*, het reglement van ondersplitsing, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een *ondereigenaar* 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 van ondersplitsing.
Zolang de vergadering vorenbedoelde bedragen niet heeft bepaald, geldt een boete van tenminste één maal de laatst vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage en ten hoogste twaalf (12) maal de eerder bedoelde voorschotbijdrage.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de *ondervereniging*.
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 ondervereniging en vaststelling van de statuten van de ondervereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Bij *deze* wordt opgericht een (onder-)vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd **Vereniging van Ondereigenaars woningen gebouw IJside aan het Barentszplein te Amsterdam**; de statuten maken deel uit van het reglement van ondersplitsing.
De ondervereniging kan tevens handelen onder de naam: OnderVvE Woningen IJside.
2. *De ondervereniging is gevestigd te Amsterdam.*
3. De *ondervereniging* heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de *ondereigenaars*.
4. *De ondervereniging wordt rechtsgeldig vertegenwoordigd door:*
 - *de administratief beheerder; en/of*
 - *de voorzitter en de secretaris.*

5. Ter bereiking van haar doel kan de *ondervereniging* een (*onder*)appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De *ondervereniging* is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de *ondereigenaars* of aan derden van dat (*onder*)appartementsrecht/registergoed.
6. De *ondervereniging* kan vergunningen die betrekking hebben op *het Hoofdappartementsrecht*, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de *ondervereniging* worden gevormd door de bijdragen van de *ondereigenaars* verschuldigd krachtens het reglement van ondersplitsing, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de *ondervereniging* te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de *ondervereniging*.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de *ondervereniging* (*waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de ondervereniging*).
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 gelijk aan het boekjaar van de hoofdvereniging.

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.
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.
 - a. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal *ondereigenaars* dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
 - b. *Het bestuur is voorts verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van de hoofdvereniging is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de betreffende vergadering van de hoofdvereniging.*
4. Indien een door *ondereigenaars* 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 van ondersplitsing.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de *ondereigenaars* 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 van ondersplitsing 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 *ondereigenaars*; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke *ondereigenaar* 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 *ondereigenaars* 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 *ondereigenaar* binnen twee maanden na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere *ondereigenaar* is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de *ondereigenaars*. 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 *ondereigenaar*, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

2. *Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: vijftien (15).*
De ondereigenaars brengen stem uit voor elk te hunnen naam staand onderappartementsrecht overeenkomstig de tellers van de breukdelen welke zijn vermeld bij de omschrijving van de betreffende onderappartementsrechten.
3. *Het stemrecht dat aan het Hoofdappartementsrecht in de vergadering van de hoofdvereniging toekomt wordt uitgeoefend door het bestuur. Het in de vorige zin bedoelde stemrecht zal worden uitgeoefend overeenkomstig het voorafgaand aan de vergadering van de hoofdvereniging over hetzelfde onderwerp door de vergadering van ondereigenaars genomen besluit. Het stemrecht dient eensluidend te worden uitgebracht.*
 De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van de hoofdvereniging bij te wonen. Uitsluitend het bestuur is bevoegd om in de vergadering van de hoofdvereniging 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 ondereigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

1. Indien een onderappartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer ondereigenaars 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 ondereigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de ondervereniging 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 ondereigenaar 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 van ondersplitsing of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen

- en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. -----
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 *ondereigenaars* 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 *ondereigenaar* 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 *ondervereniging* vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:
- a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;
- c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal *ondereigenaars* 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 *ondereigenaars* kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de *ondervereniging* 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.
9. Bij de *in de leden 5 en 8* bedoelde besluiten dient tevens te worden vastgesteld

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

III. Het bestuur

Artikel 53

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 bij deze tot en met de eerste
vergadering tot bestuurder en voorzitter benoemd: Woningstichting Eigen Haard,
voornoemd.
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 *ondervereniging*, met inachtneming van
 het bepaalde in het reglement van ondersplitsing. Onder dit bestuur is begrepen het
 beheer van de middelen van de *ondervereniging*, 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.
6. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het
 nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
 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 *één*maal 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 *ondereigenaar*, 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 *ondereigenaars* en gebruikers.
In aanvulling hierop is elke ondereigenaar 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 onderappartementsrecht. Indien de het bestuur en/of de beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende onderappartementsrecht.
2. In alle gevallen waarin een *ondereigenaar* voor de oproeping van de overige *ondereigenaars* en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige *ondereigenaars* 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 ondervereniging moeten minimaal zeven jaar worden bewaard door het bestuur. Dit geldt ook bij de opheffing van de ondersplitsing

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 *ondereigenaars*, 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. *Voor de eerste maal wordt bij deze tot vorenbedoelde beheerder van de ondervereniging benoemd de stichting Woningstichting Eigen Haard, voornoemd en wel voor een periode van twee jaar. Voor de uitoefening van deze functie berekent voornoemde stichting aan de ondervereniging een marktconforme vergoeding. Gemaakte kosten zullen eveneens aan de ondervereniging in rekening worden gebracht. Woningstichting Eigen Haard zal de overeenkomsten voor het door haar te voeren beheer als bedoeld in dit lid vaststellen. 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 ondereigenaars. Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering worden verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.*

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 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 *ondereigenaar* 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 *hoofd- en/of ondervereniging*. -----
 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 -----
ondervereniging. -----
 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 *ondervereniging*. -----
 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 *ondervereniging* 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 van ondersplitsing 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 van ondersplitsing 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 verplicht het huishoudelijk reglement -----
 en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers. -----

O. Wijziging van de akte -----

Artikel 60 -----

Dit artikel komt te luiden als volgt: -----

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle *ondereigenaars*. Indien een of meer *ondereigenaars* 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 *ondereigenaars* 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 *ondereigenaar* 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 *onderappartementsrecht* hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement van ondersplitsing 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.

Titel P. komt te luiden als volgt

P. Opheffing van de ondersplitsing en ontbinding van de ondervereniging

Artikel 61

Dit artikel komt te luiden als volgt:

Opheffing van de *ondersplitsing* door de *ondereigenaars* en ontbinding van de *ondervereniging* 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 *ondereigenaars* onderling of tussen een of meer *ondereigenaars* en de *ondervereniging* 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 onderappartementsrechten 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).*

*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 ondereigenaar van een onderappartementsrecht dient tot twee jaar na de
oplevering van het gebouw in de akte van levering van het betreffende
onderappartementsrecht volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan het
bestuur tot:*

a. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of
kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de
onderappartementsrechten, het gebouw en/of het Hoofdappartementsrecht, als
vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of
nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie;
en*

b. *het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening,
teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.*

*Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door het
bestuur schriftelijk aan de ondereigenaars moeten worden kennis gegeven onder
mededeling van hetgeen zal geschieden.*

*Indien door het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van het gebouw aan
alle ondereigenaars 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 ondereigenaar is verplicht bij overdracht van zijn onderappartementsrecht

*aan de opvolgende ondereigenaar de verplichting op te leggen eveneens de
 volmacht als hiervoor vermeld aan het bestuur te verlenen, welke verplichting dient
 te worden opgelegd aan iedere opvolgende ondereigenaar gedurende de periode dat
 het gebouw zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na algemene oplevering van
 het gebouw.*

3. *Door elke eerste ondereigenaar, niet zijnde Rabo Vastgoed B.V., dient bij de
 passering van de akte van levering een eenmalige storting van
 éénhonderdvijftig euro (EUR 150,00) als depot-storting in de kas van de vereniging
 te worden gestort, zulks ter dekking van de start-kosten der hoofd- en
 ondervereniging, waaronder de verplichte vooruitbetaling van de jaarlijkse
 verschuldigde verzekeringspremie van de opstalverzekering en wettelijke
 aansprakelijkheidsverzekering voor het eerste jaar.*

Volmacht

*Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke
 is gehecht aan voormelde akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten.*

Splitsingsvergunning

Een splitsingsvergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist.

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 comparant is aan mij, notaris bekend.

Identificatie van personen vond plaats conform de wet.

*Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparant en mij, notaris, ondertekend om
 zeventien uur en vijftig minuten.*