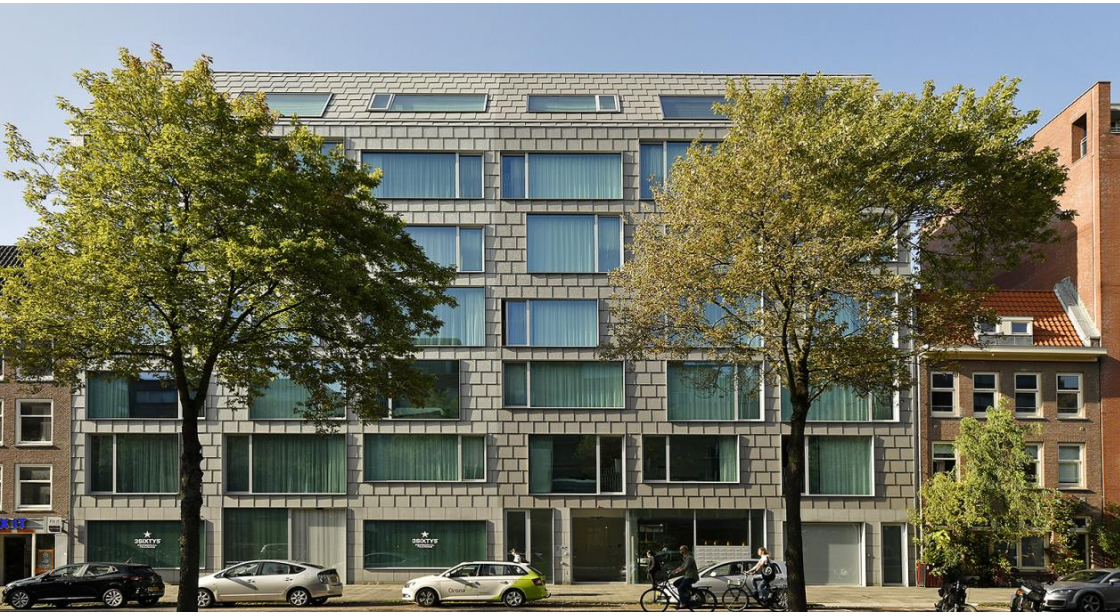
DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Valkenburgerstraat 138 D, AMSTERDAM



Portiekwoning
Gebouwd in 2015
3 kamers

95 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

Een 3-kamerappartement met tuin gelegen aan de Uilenburgergracht in het centrum van Amsterdam. Het appartement ligt tussen de Prins Hendrikkade, het Waterlooplein, het Centraal Station en Artis! Op loopafstand van diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen. Het appartement is bijzonder goed bereikbaar met de metro, tram en per eigen vervoer.

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het exclusief gebruik van de woning, gelegen op de begane grond aan de achterzijde, plaatselijk bekend als Valkenburgerstraat 138D te 1011 NA Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P complexaanduiding 3580-A indexnummer 77, uitmakende het 159/7.417 de onverdeeld aandeel in de gemeenschap van het eeuwigdurende erfpacht van het appartementsrecht met index 1, omvattende het uitsluitend gebruik van 38 woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, alsmede de parkeergarage omvattende 47 parkeerplaatsen en 20 bergingen gelegen op niveau -1;
2. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau -1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P complexaanduiding 3580-A indexnummer 41, uitmakende het onverdeeld 20/7.417 aandeel in de gemeenschap;
3. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau -1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P complexaanduiding 3580-A indexnummer 11, uitmakende het onverdeeld 5/7.417 aandeel in de gemeenschap.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 2 november 2020
Inzet	maandag 2 november 2020 vanaf 18:00
Afslag	maandag 2 november 2020 vanaf 18:00
Kantoor	Amson & Kolhoff Notarissen Amsterdamseweg 421 1181 BP Amstelveen T: 020 543 05 43 F: 020 543 05 44 E: noreply@notapp.nl
Behandelaar	Mw. mr. S.W. van Wechem
Bezichtiging	Bezichtiging is mogelijk doch alleen op afspraak.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Portiekwoning
Bouwjaar	2015
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	95 m^2
Woninginhoud	285 m^3
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V. Derde Kostverlorenkade 33 1054 TR Amsterdam T: 020 589 30 10
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	De appartementsrechten zijn kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P complexaanduiding 3580-A indexnummers 77, 41 en 11.











Financieel



Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% incl BTW t.l.v. verkoper



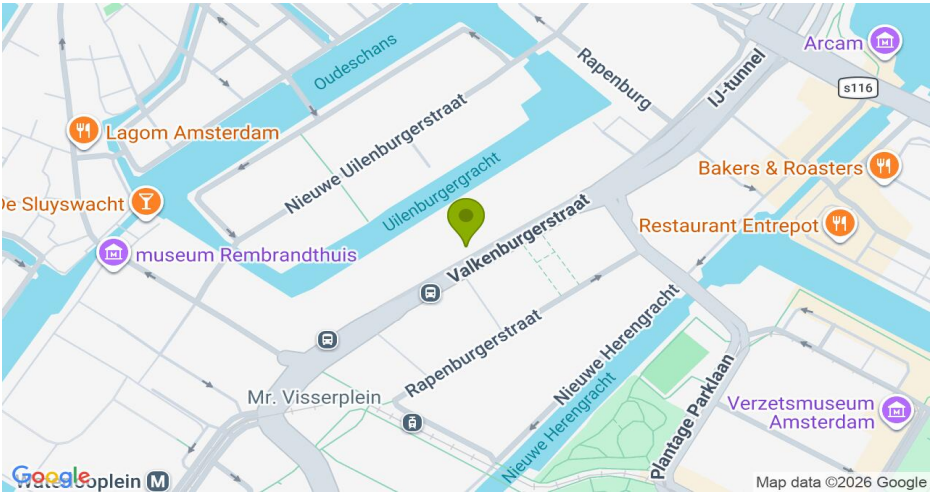







132
146
The Double


VALKENBURGERSTRAAT
CENTRUM


Oudeschans
Rapenburg
IJ-tunnel
Arcam
s116
Lagom Amsterdam
Nieuwe Uilenburgerstraat
Bakers & Roasters
Sluyswacht
Uilenburgergracht
Restaurant Entrepot
museum Rembrandthuis
Valkenburgerstraat
Nieuwe Herengracht
Rapenburgerstraat
Mr. Visserplein
Plantage Parklaan
Verzetsmuseum Amsterdam
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijlage

44994_hoofdsplitsing.pdf

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, vijf december
tweeduizend veertien, verschenen voor mij,
mr. Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool, notaris te Amsterdam:
mevrouw mr. Kirsten Anne Martine Backhausen, werkzaam op mijn kantoor aan het Gustav Mahlerplein 2 te Amsterdam, geboren te Oxford, Verenigd Koninkrijk op vijfentwintig april negentienhonderd achtentachtig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NXJ07B9P9,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
US CV-1 B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Amsterdam en adres 1217 KP Hilversum, Koninginneweg 11, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34334444
(de '**gerechtigde**').

Volmacht

Van de genoemde volmacht blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is juridisch gerechtigd tot het hierna onder B. (*Het gebouw*) te omschrijven complex gesticht op:

1. het terrein, plaatselijk bekend als Valkenburgerstraat (thans ongenummerd) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummers:
   - 3559, groot zeven are en twee en negentig centiare (afkomstig van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 2868);
   - 2754, groot achtenzeventig centiare;
2. het terrein, plaatselijk bekend als Valkenburgerstraat te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummers:
   - 2362, groot acht are en vierenvijftig centiare;
   - 1075, groot zesenvijftig centiare;

3. het perceel grond gelegen aan de Valkenburgerstraat 176, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 3561, groot twee are acht en veertig centiare (afkomstig van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 2738);
4. het voormalig waterperceel, plaatselijk niet nader aangeduid aan de Uilenburgergracht, gelegen achter de Valkenburgerstraat (toen) 146 A, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 3557, groot dertig centiare;

de hiervoor onder 1., 2. ,3. en 4. genoemde percelen tezamen: het '**terrein**'.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van:

- het hiervoor onder 1. genoemde registergoed door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee november tweeduizend negen in register 4, deel 57375 nummer 178 van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op dertig oktober tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van mr. R.L.G.M. Steegmans, notaris te Maastricht;
- het hiervoor onder 2. genoemde registergoed door de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op vier en twintig april tweeduizend negen in register 4, deel 56561 nummer 62 van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vierentwintig april tweeduizend negen verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht;
- het hiervoor onder 3. genoemde registergoed door de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op zesentwintig augustus tweeduizend elf in register 4, deel 60378 nummer 147 van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van een gedeelte van de koopprijs en afstanddoening van de vordering tot betaling van het andere gedeelte van de koopprijs tegen omzetting van de verbintenis tot die betaling in een overeenkomst van geldlening, op zesentwintig augustus tweeduizend elf verleden voor een waarnemer van mr. H.W.J.M. Poldermans, notaris te Amsterdam;
- het hiervoor onder 4. genoemde registergoed door de inschrijving ten kantore van voormelde Dienst op achttien november tweeduizend elf in register 4, deel 60751

nummer 152 van het afschrift van een akte van ruil, houdende kwijting over en weer, op zeventien november tweeduizend elf verleden voor een waarnemer van mr. M. Albers, notaris te Amsterdam.

B. HET GEBOUW

Op het terrein is in opdracht van de gerechtigde, na amovering van de oude bebouwing, een complex gerealiseerd genaamd "The Double Amsterdam", bestaande uit twee afzonderlijke gebouwen met tussenterrein, een ondergrondse parkeergarage met bergingen, een commerciële ruimte op niveau min één (-1) en op de begane grond en vijfenveertig (45) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde danwel de zesde en dakverdieping (tezamen: het '**gebouw**').

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het terrein zijn aan de gerechtigde de volgende lasten en beperkingen bekend:

1. ten aanzien van het hiervoor onder A.1. genoemde registergoed wordt met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 3559 (voor zover afkomstig van het vervallen perceel 2868 en voorzover afkomstig uit het vervallen perceel 2750, op haar beurt afkomstig uit de vervallen percelen 2169, 2195 en 2305) verwezen naar een akte op twee november negentienhonderd drieëndertig verleden voor H.N. Siebeits, notaris te Amsterdam, van welke akte op dezelfde dag een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde dienst in register 4, deel 2893 nummer 82, en in welke akte het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
   "Zolang de werf behoorende tot perceel IV (destijds Valkenburgerstraat 112, kadastraal bekend sectie P nummer 2307 geheel en 2305 gedeeltelijk) bij den tegenwoordigen huurder in huur blijft zal deze het recht van weg hebben over perceel VII (destijds Valkenburgerstraat 132a, kadastraal bekend sectie P nummer 1077, 1078, 1079, 1080 en 2169, alle geheel, en 2305 eb 2195 beide gedeeltelijk) om te komen van en naar de Valkenburgerstraat, uit te oefenen op de thans bestaande wijze."
   en

"De uitgang en de ramen welk perceel VII (destijds Valkenburgerstraat 132) thans heeft mogen bestendigd blijven, waarvoor perceel VIII ten behoeve van perceel VII wordt belast met de erfdienstbaarheid van uitpad en uitzicht."

Terzake voormelde erfdienstbaarheden wordt in voormelde aankomsttitel van het hiervoor onder A.1. genoemde registergoed op dertig oktober tweeduizend negen verleden voor een plaatsvervanger van voornoemde notaris mr. R.L.G.M. Steegmans, nog het volgende vermeld, woordelijk luidende:

"Deze erfdienstbaarheden zijn volgens verklaring van de verkoper – voor zover hem bekend - niet (meer) van toepassing op het onderhavige verkochte.";

2. ten aanzien van het hiervoor onder A.2. genoemde registergoed wordt met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P:
   a. nummer 2362 verwezen naar een akte van levering op twaalf juni negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. M.E.A.C. Akkermans, notaris te Uithoorn, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op vijftien juni negentienhonderd achtennegentig in register 4, deel 15111, nummer 21, en in welke akte het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

      "Aanvullende bepalingen eventuele verontreiniging.

      1. *Onverminderd het hiervoor bepaalde kan de verkoper niet vanwege toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het registergoed of naburige percelen, danwel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het registergoed.*
      2. *Partijen zijn overeengekomen deze exoneratieclausule ten behoeve van verkoper en ten laste van koper als kettingbeding te vestigen.*
      3. *Ter uitvoering hiervan verklaarden partijen dat de hiervoor omschreven bedingen, alsmede het onderhavige beding bij elke vervreemding in eigendom of (vestiging) zakelijk genotsrecht van het verkochte of een*

deel daarvan aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht overgaan casu quo moeten worden opgelegd, ten behoeve van de verkoper moeten worden bedongen en aangenomen en in elke volgende akte van vervreemding of van vestiging van een zakelijk genotsrecht woordelijk moeten worden opgenomen.

4. *Indien de koper (of zijn rechtsopvolger) in strijd handelt met enige bepaling van dit artikel of weigert of nalatig is tot de uitvoering of toepassing daarvan mede te werken, zal hij ten behoeve van de verkoper verbeuren een onmiddellijk vorderbare boete ter grootte van een miljoen vierhonderd vijfduizend gulden (NLG 1.405.000,00), onverminderd het recht nakoming te vorderen."*

b. nummer 1075 verwezen naar een akte van levering op zeven april negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. S.E.C. Edzes, notaris te Wormerveer, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op acht april juni negentienhonderd tweeënnegentig in register 4, deel 10893, nummer 52 en in welke akte het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"Persoonlijke verplichtingen/Kettingbeding.

Verkoper en koper zijn nog overeengekomen als volgt:

a. *Koper zal in het gekochte geen andere speelautomaten laten plaatsen en laten exploiteren dan speelautomaten van Tegeto B.V. of een door de comparant Theo Tock aan te wijzen derde en wel gedurende een periode van twintig jaren ingaande heden.*

b. *Voor elke overtreding van hetgeen hiervoor onder a. is overeengekomen, verbeurt de koper aan genoemde Theo Tock een boete van eenduizend gulden (NLG 1.000,00) voor elke dag of een gedeelte daarvan, waarop de overtreding plaats heeft of voort duurt, onverminderd de bevoegdheid van Theo Tock de koper in rechte tot nakoming van zijn verplichtingen te noodzaken en/of schadevergoeding te vorderen.*

c. *De koper alsmede zijn rechtverkrijgenden die krachtens algemene of*

bijzondere titel in eigendom van het bij deze overgedragen perceel zijn opgevolgd, dienen de hiervoor sub a. en b. overeengekomen bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling c. bij elke akte van levering, waarbij onder akte van levering mede is te verstaan de akte houdende vestiging of wijziging van een zakelijk recht anders dan hypotheek, in elke volgende akte aan de nieuwe verkrijger op te leggen, terwijl deze bepalingen ten behoeve van genoemde Theo Tock door de vervreemder dienen te worden aangenomen, bij gebreke waarvan door de nalatige vervreemder ten behoeve van genoemde Theo Tock een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (NLG 50.000,00) zal worden verbeurd, welke boete zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst op eerste vordering van genoemde Theo Tock moet worden voldaan.".

Deze verplichting is door tijdsverloop tenietgegaan, terwijl de eerder genoemde verplichtingen en erfdienstbaarheden niet meer bestaan en niet meer kunnen worden uitgeoefend.

D. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw en het terrein in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit negen (9) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 9 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in elektronische vorm in bewaring genomen op drie november tweeduizend veertien onder depotnummer 20141103000086 blijkens een

aan deze akte te hechten verklaring.

Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende onder A. genoemde registergoederen: 3580-A.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het gebouw na negentienhonderd veertig (1940) is gebouwd en daarmee niet behoort tot de aangewezen categorie in de huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam.

F. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met het terrein zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de achtendertig (38) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping van het gebouw, alsmede de parkeergarage omvattende zevenenveertig (47) parkeerplaatsen en twintig (20) bergingen gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw met in- en uitrit, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, de woningen als Valkenburgerstraat 132-A, 132-B, 132-C, 132-D, 132-E, 132-F, 134-A, 134-B, 134-C, 134-D, 134-E, 134-F, 134-G, 134-K, 136-A, 136-B, 136-C, 136-D, 136-E, 136-F, 136-G, 136-K, 138-A, 138-B, 138-C, 138-D, 138-F, 138-G, 138-K, 138-L, 140-A, 140-B, 140-C, 140-D, 140-E, 140-F, 140-G, 140-K,** kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op niveau -1, de begane grond en de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 138-E**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 144-A**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 3;

4. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 142-A**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 4;
5. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping aan de achterzijde van het gebouw met dakterras op de zesde verdieping, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 144-B**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 5;
6. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vijfde verdieping aan de achterzijde van het gebouw met dakterras op de zesde verdieping, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 142-B**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 6;
7. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping aan de voorzijde van het gebouw met bovengelegen dakterras, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 136-L**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 7;
8. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping aan de voorzijde van het gebouw met bovengelegen dakterras, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 136-M**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 8;
9. het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten gelegen op niveau min één (-1) en op de begane grond aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 146**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 9,

welke appartementsrechten, na voormelde splitsing, alle zullen toebehoren aan de

gerechtigde.

G. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor onder E. vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e. van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek als volgt:
  op deze splitsing worden van toepassing verklaard de in deze akte aangepaste bepalingen van het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex.
  Dit model-reglement is vastgesteld bij een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op achttien januari tweeduizend zes in register 4, deel 19399, nummer 166.

Het Reglement luidt als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de wijzigingen en aanvullingen daarvan;
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 vereniging 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 appartementsrecht 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 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 splitsing betrokken goederen;
i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw 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 eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging 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 gebouw 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 splitsing 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. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;

x. "vereniging van ondereigenaars": 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.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 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 eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers,

hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur 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 eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar 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 eigenaars 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 eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

De eigenaar van de aangrenzende bedrijfsruimte, binnenplaats, hal en toilet, plaatselijk

bekend te 1011 NB Amsterdam, Valkenburgerstraat 176-parterre, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3192-A, appartementsindex 1, is bevoegd een doorgang voor voetgangers te hebben naar de aangrenzende woning, zolang hij het gebruik van die beide registergoederen heeft.

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 de akte 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 eigenaars zijn

Artikel 8

1. De in lid 1 van dit artikel bedoelde aandelen in de gemeenschap zijn de volgende:
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 1: het onverdeeld zevenduizend vierhonderd zeventien/tienduizendste (7.417/10.000e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 2: het onverdeeld driehonderd negenenzeventig/tienduizendste (379/10.000e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 3: het onverdeeld onverdeeld driehonderd zeven/tienduizendste (307/10.000e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 4: het onverdeeld onverdeeld driehonderd zes/tienduizendste (306/10.000e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 5: het onverdeeld onverdeeld driehonderdtwintig/tienduizendste (320/10.000e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 6: het onverdeeld onverdeeld driehonderd negentien/tienduizendste (319/10.000e) aandeel;

- voor wat betreft het appartementsrecht met index 7: het onverdeeld onverdeeld tweehonderd vierennegentig/tienduizendste (294/10.000e) aandeel;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 8: het onverdeeld onverdeeld tweehonderd vierennegentig/tienduizendste (294/10.000e) aandeel;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 9: het onverdeeld onverdeeld driehonderd vierenzestig/tienduizendste (364/10.000e) aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, inclusief tien procent (10%) van de buitenruimten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in die schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen. In afwijking van het hiervoor bepaalde komen de hiervoor bedoelde schulden en kosten:
   a. voor zover die betrekking hebben op de gemeenschappelijke entree aan de Valkenburgerstraat en op het binnenterrein uitsluitend voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 8 voor de breukdelen waarvan de teller wordt gevormd door de teller waarvoor die appartementsrechten in de gemeenschap gerechtigd zijn en door de noemer die gevormd wordt door de optelsom van die tellers;
   b. voor zover die betrekking hebben op de entrees, de liften en de trappenhuizen gelegen in het gebouw aan de achterzijde uitsluitend voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met:
      - index 1 voor het onverdeeld zevenduizend vierhonderd zeventien/negenduizend achtenveertigste (7.417/9.048e) aandeel;
      - met index 2 voor het onverdeeld driehonderd negenenzeventig/negenduizend achtenveertigste (379/9.048e) aandeel;
      - met index 3 voor het onverdeeld driehonderd zeven/negenduizend achtenveertigste (307/9.048e) aandeel;
      - met index 4 voor het onverdeeld driehonderd zes/negenduizend

achtenveertigste (306/9.048e) aandeel;
- met index 5 voor het onverdeeld driehonderd twintig/negenduizend achtenveertigste (320/9.048e) aandeel;
- met index 6 voor het onverdeeld driehonderd negentien/negenduizend achtenveertigste (319/9.048e) aandeel;

c. voor zover die betrekking hebben op de liften van de begane grond naar boven en de trappenhuizen, gelegen in het gebouw aan de zijde van de Valkenburgerstraat uitsluitend voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met:
- index 1 voor het onverdeeld zevenduizend vierhonderd zeventien/achtduizend vijfde (7.417/8.005e) aandeel;
- index 7 voor het onverdeeld tweehonderd vierennegentig/achtduizend vijfde (294/8.005e) aandeel;
- index 8 voor het onverdeeld tweehonderd vierennegentig/achtduizend vijfde (294/8.005e) aandeel.

De kosten verbonden aan het onderhoud, vernieuwing en gebruik van de gemeenschappelijke hal en de binnentuin komen niet ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met index 9.

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

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars 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, alsmede de kosten van de huismeester waaronder begrepen de kosten van gebruik van de huismeestersruimte.

b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
c. de schulden en kosten van de vereniging;
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement 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 eigenaars;
h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.

2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, 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-voorziene 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 splitsing.
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 de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. Voor de aanvang van 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 eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

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 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 eigenaars, 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 aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,-) 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 eigenaar 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 eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

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

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt 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.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als

bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. 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 eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin 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 vijfenveertig

euro (€ 11.345,00) 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 eigenaar 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 appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar is verplicht de vereniging 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 eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 16

1. De vereniging 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.

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 afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen 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; de schuiframen die toegang geven tot de privédakterrassen van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 5, 6, 7 en 8 zijn uitgezonderd

van de gemeenschap.

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 eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
   Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en 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 eigenaars en gebruikers.

2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
   Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen, waaruit een aan-, onder- of bijbouw voortvloeit.
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 te bepalen in het huishoudelijk reglement.

Het is de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 toegestaan op de gedeelten dak zoals aangegeven in het grijs op de tekening op de niveaus plus een (+1) en plus twee (+ 2) dakterrassen aan te brengen, terwijl alle kosten verbonden aan de aanleg, het onderhoud en de eventuele vernieuwing daarvan alsmede eventuele schade ten gevolge van de aanwezigheid van dat dakterras ten laste van die eigenaar zullen komen. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder dat dakterras, dient de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen. Het in artikel 28 lid 4 bepaalde is hierop van toepassing. De eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als bepaald in artikel 28 lid 3.

3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.
4. Het is ongeoorloofd op dakterrassen dieren te houden, schuren, kippen-/konijnen-/honden-/fietsenhokken, tenten, (satelliet)schotels, antennes en dergelijke op een dakterras te plaatsen.
5. In afwijking van het in lid 2. bepaalde is het aan de eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met index 9, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht)reclames en dergelijke aan te brengen, indien deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en deze geen licht naar boven uitstralen.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden.

De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.
   Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.
   Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
   Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
   De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.
3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.
4. In afwijking van het in lid 1 bepaalde is de eigenaar van het appartementsrecht met de

index 9 gerechtigd zonder toestemming van de vergadering de buitengevel/pui die zijn privé-gedeelte omsluit naar eigen inzicht en voor eigen rekening aan te passen naar de eisen van de tijd, mits de constructie en het architectonisch aanzien van het gebouw niet worden gewijzigd.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.
   Deze is voor wat betreft:
   a. de parkeergarage: parkeerplaatsen respectievelijk bergingen zoals op de tekening aangegeven;
   b. het appartementsrecht met de index 9: commerciële ruimte;
   c. de overige appartementsrechten: woningen.
   De eigenaar van het appartementsrecht met index 9 heeft de bevoegdheid zijn in de kelder gelegen privé-gedeelte te bereiken over het privé-gedeelte waarop het appartementsrecht met index 1 recht geeft.
   Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.
   Het is niet toegestaan de parkeergarage anders dan voor het daarin stallen van motorvoertuigen te gebruiken of in de privé-gedeelten gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.
   Voorts is het niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf dan wel verhuur voor korte tijd (‘short stay’), tenzij de daartoe benodigde vergunning(en) is (zijn) verleend.

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 vloerbedekking van de privé gedeelten rechtgevende op woningen die niet op de begane grond zijn gelegen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. Dit geldt niet voor de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 5, 6, 7 en 8 waarvan de privégedeelten tijdens de realisatie van het gebouw zijn voorzien van een haardinstallatie; wijzigingen hiervan die gevolgen kunnen hebben voor de constructie van het gebouw of nadelige invloed kunnen hebben op de brandveiligheid dienen vooraf te worden goedgekeurd door de vergadering.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.
4. De overgordijnen aan de raamzijde van de privégedeelten met bestemming woning hebben bij oplevering alle dezelfde tint. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij vervanging van de overgordijnen deze in dezelfde tint te laten terugkomen. Mocht die tint bij vervanging niet voorhanden zijn, dan wordt door de vergadering over een andere tint die past bij het architectonisch aanzien van het gebouw beslist.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming

slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort voor wat betreft de woningen met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
   Het onderhoud, de reparatie en vervanging van de in artikel 17 eerste lid onder het laatste zinsgedeelte bedoelde schuiframen komen ten laste van de daar genoemde eigenaars.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.

4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

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

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot terras of balkon, is verplicht die te onderhouden met inachtneming

van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. erfafscheidingen, bergruimten en schuren.

2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
   Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering bloembakken of opgaand hout op een tuin/terras te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen 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 en 27 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

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

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

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.

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

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

Artikel 35

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

4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

Artikel 36

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

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van

de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
   Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
   Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

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

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
   c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
   d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;

   kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik

van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
   Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.
10. Ingeval van vestiging van erfpacht op een appartementsrecht is uitsluitend de erfpachter jegens de vereniging aansprakelijk voor de schulden en kosten die krachtens artikel 8 tweede lid of anderszins ten laste van de bloot-eigenaar komen.

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw “The Double Amsterdam” aan de Valkenburgerstraat 132-A - 146 te Amsterdam.
   De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

1. Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de

vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

2. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op éénendertig december van het eerste daarop volgende jaar.

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. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
   Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet

geschreven worden gehouden.

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

Artikel 46

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

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt tienduizend (10.000).
   Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 8 onder lid 1 vermelde breuken.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
   De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
   De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van ondersplitsing anders is bepaald.
   De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

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

Artikel 49

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

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

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met 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 volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.

Artikel 52

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
   De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid.
   Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
   Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot:

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 eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.

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

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

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

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

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

9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars 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 drie of meer bestuurders. Tenminste één lid van het bestuur dient bij benoeming aantoonbaar voldoende beroepsmatige kennis en ervaring te hebben met betrekking tot het besturen van een vereniging van eigenaars en het (doen) voeren van de financiële administratie van zodanige vereniging.
   Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
   Het bestuur benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
   Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.

Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier 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 volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
   d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
   e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

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

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder 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.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
   De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
   Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.

3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
   Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
   Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.
   De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
   c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte 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, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
   a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
   b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het bestuur;
   e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;
   f. het behandelen van klachten;
   g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;

h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;
i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.
   Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht.
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden

gevoegd.

4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging

Artikel 61

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

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 62

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

R. Slotbepaling

Artikel 63

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

OVERGANGSBEPALINGEN

1. Eventuele bepalingen in het reglement 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. Indien een eigenaar of gebruiker door het verzuim van de gerechtigde de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de gerechtigde ten behoeve van de eigenaar of gebruiker een boete van tien procent (10%) van de door de betreffende eigenaar verschuldigde koopsom, onverminderd het recht van de eigenaar of gebruiker op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.

H. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Van de toestemming van de ingeschreven hypotheekhouder voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten blijkt uit één aan deze akte te hechten verklaring.

I. BENOEMING EERSTE BESTUURDER

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze akte tot eerste bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd de statutair te Nieuwegein (feitelijk adres: 3431 AK Nieuwegein, Richterslaan 52-54, correspondentie-adres: Postbus 51, 3430 AB Nieuwegein) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VvE Metea B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30051220.

Slot van de akte

De comparante, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van het in deze akte vermelde document, is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

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

Ik, notaris, heb de comparante mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en

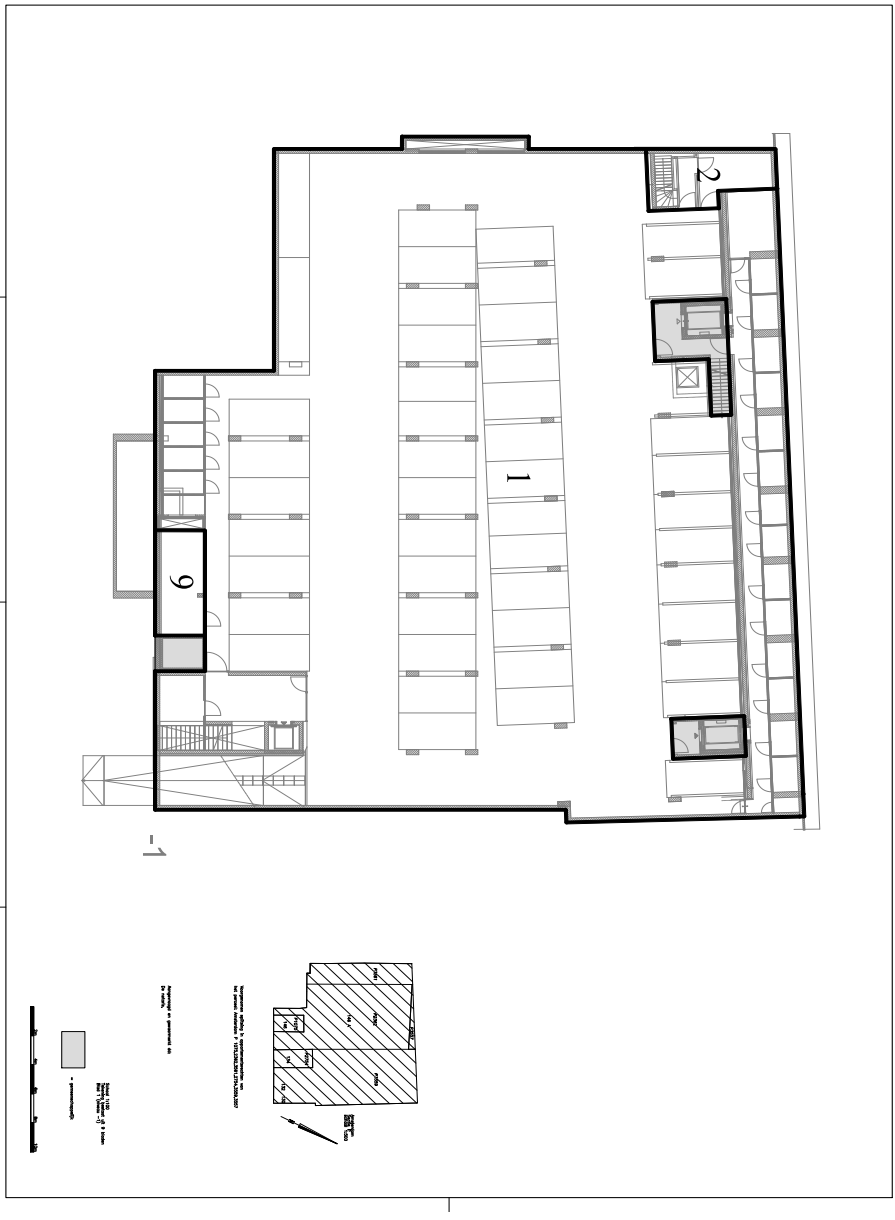
heb haar daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparante tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparante verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparante en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om dertien uur vijfenveertig minuten.
(Volgt ondertekening)

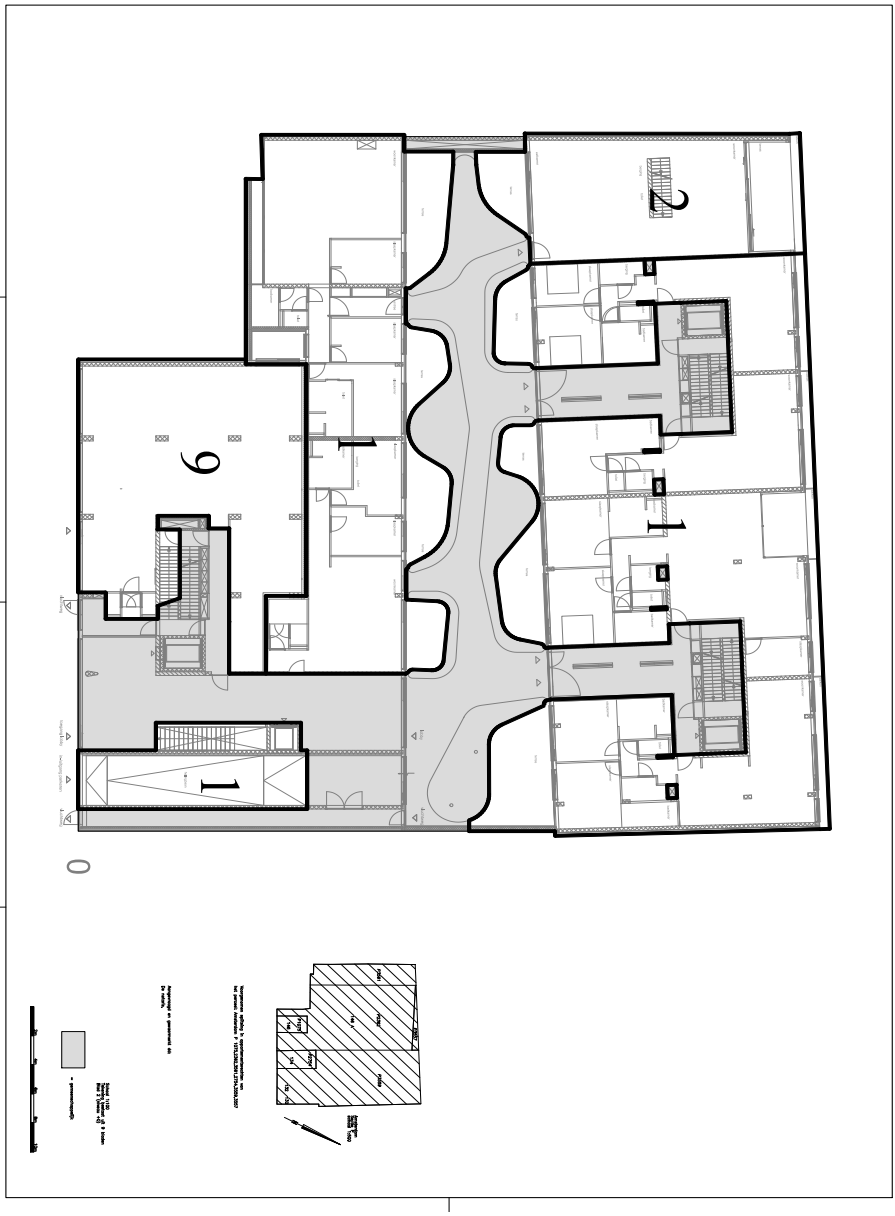
VOOR AFSCHRIFT:
Amsterdam, 5 december 2014
mr. Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool, notaris
(w.g.) mr. C.J.J.M. van Gool.

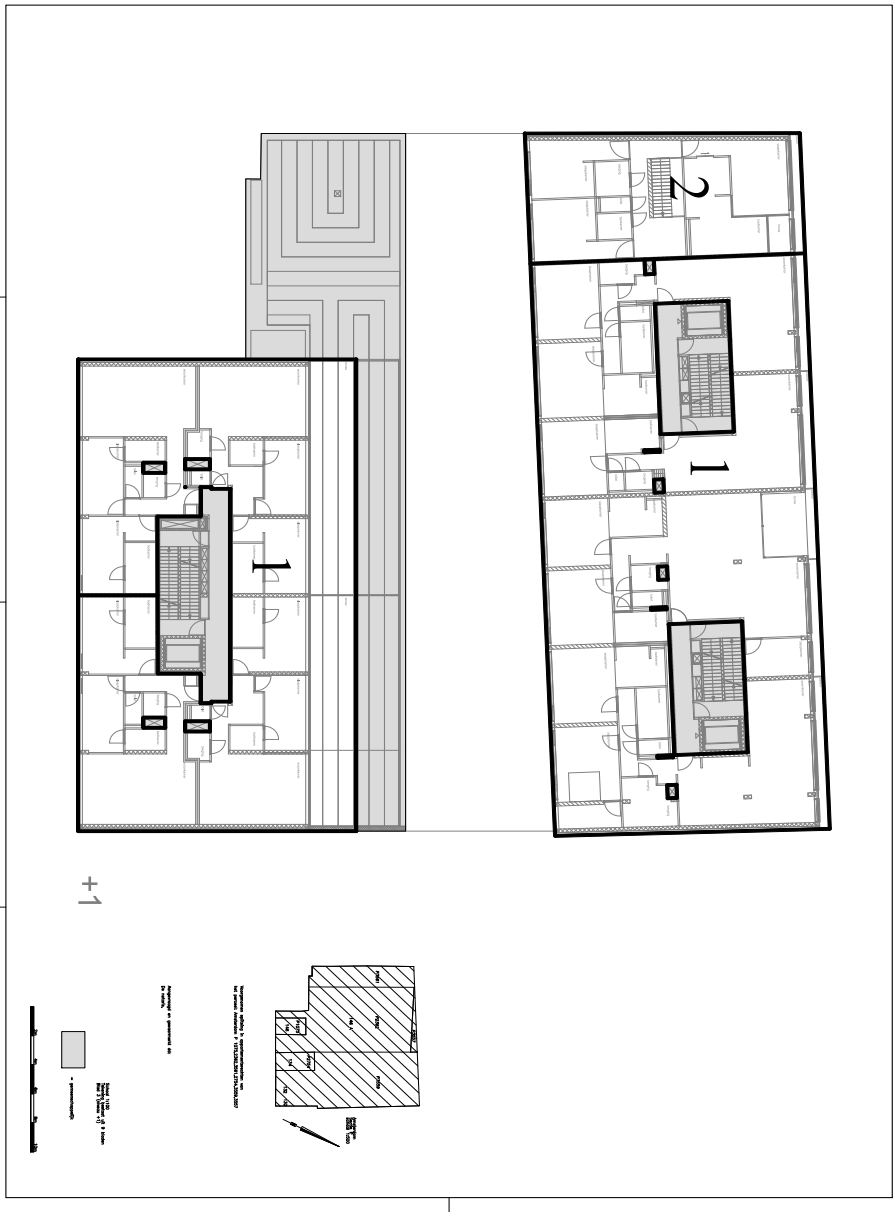
Ondergetekende, mr. Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool, notaris te Amsterdam, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestigingswet.

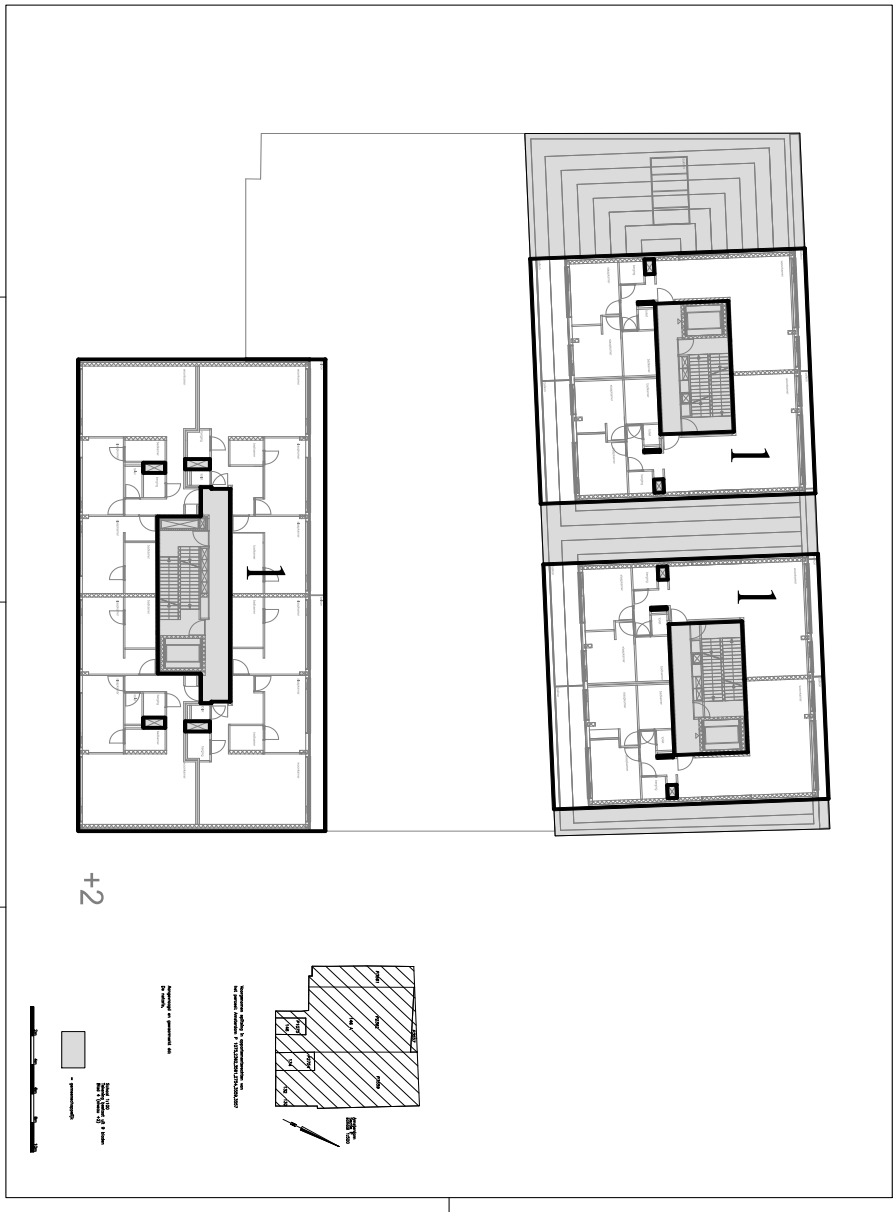
(w.g.) mr. C.J.J.M. van Gool.

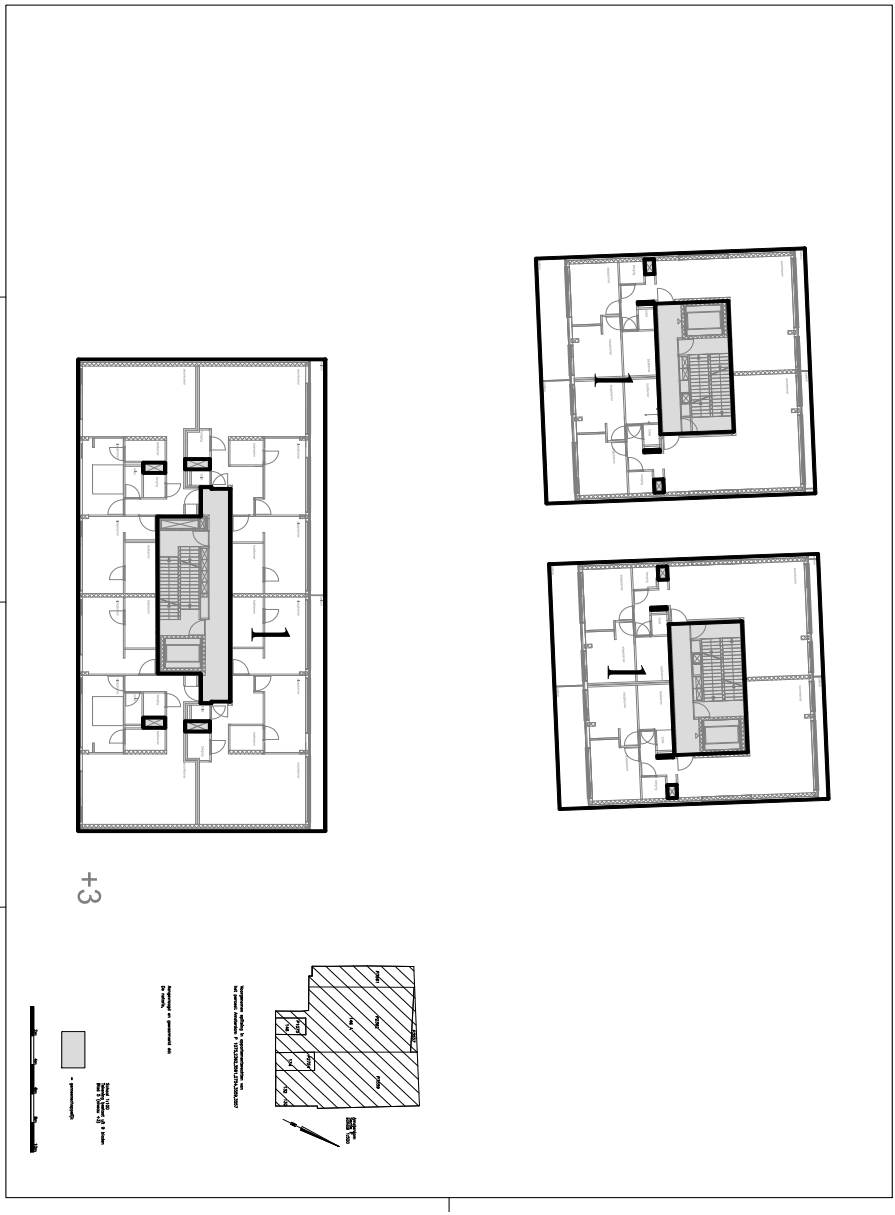
Ondergetekende, mr. Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20141103000086 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

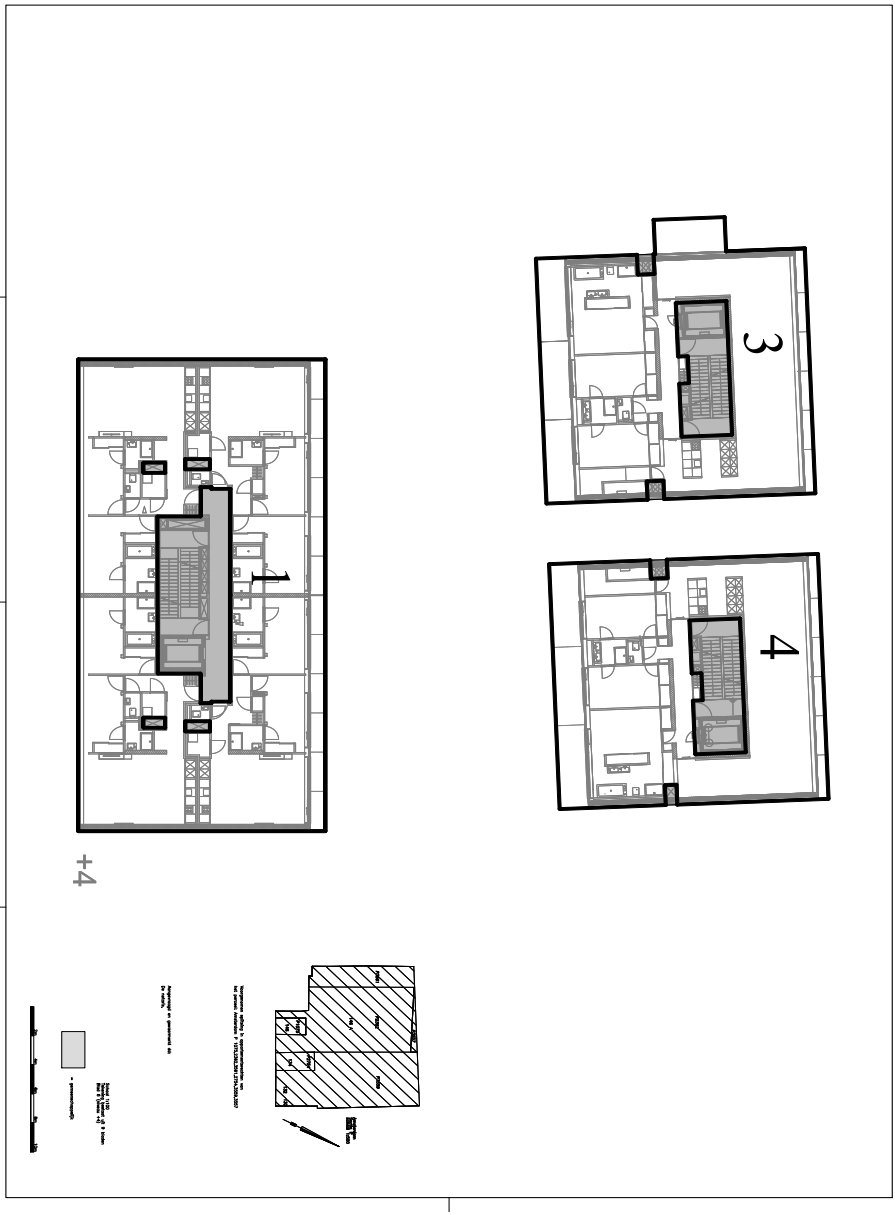

2
1
9
1

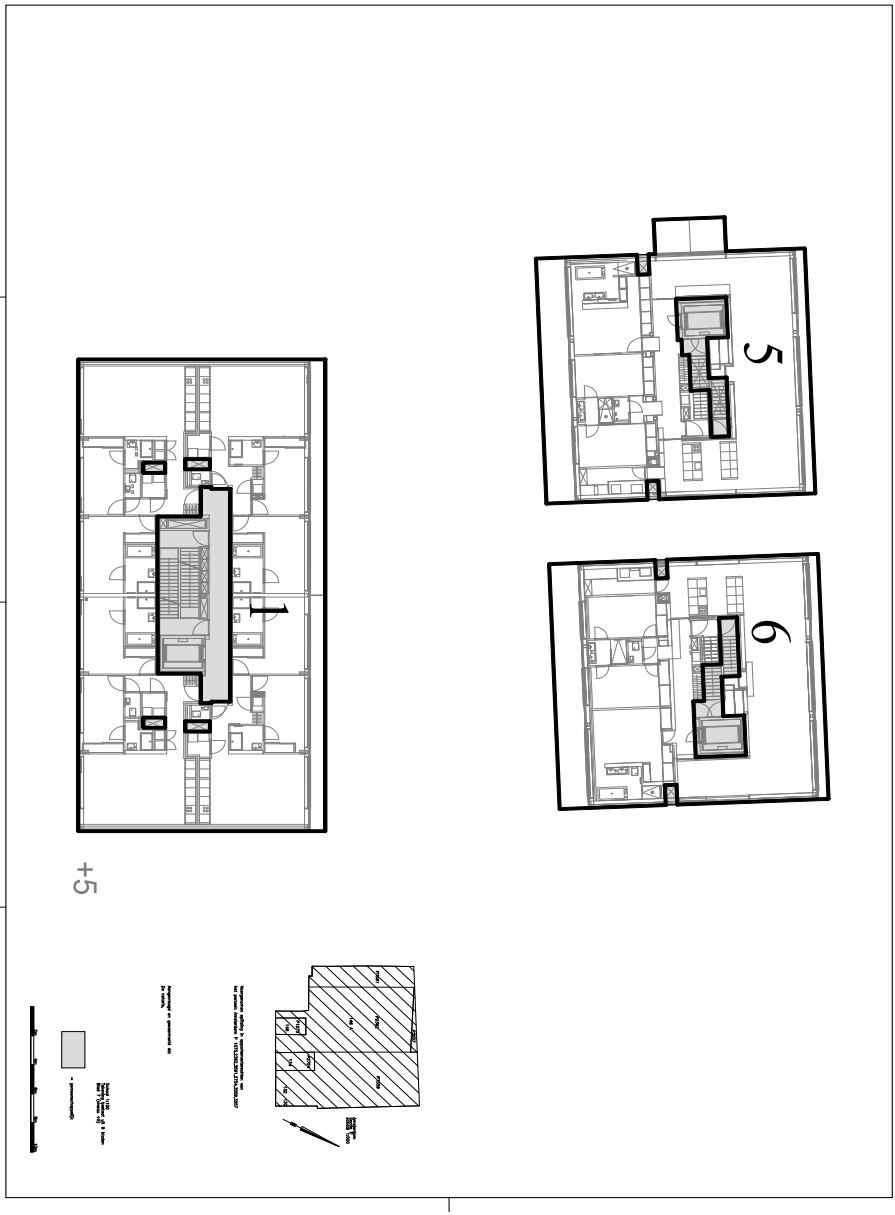


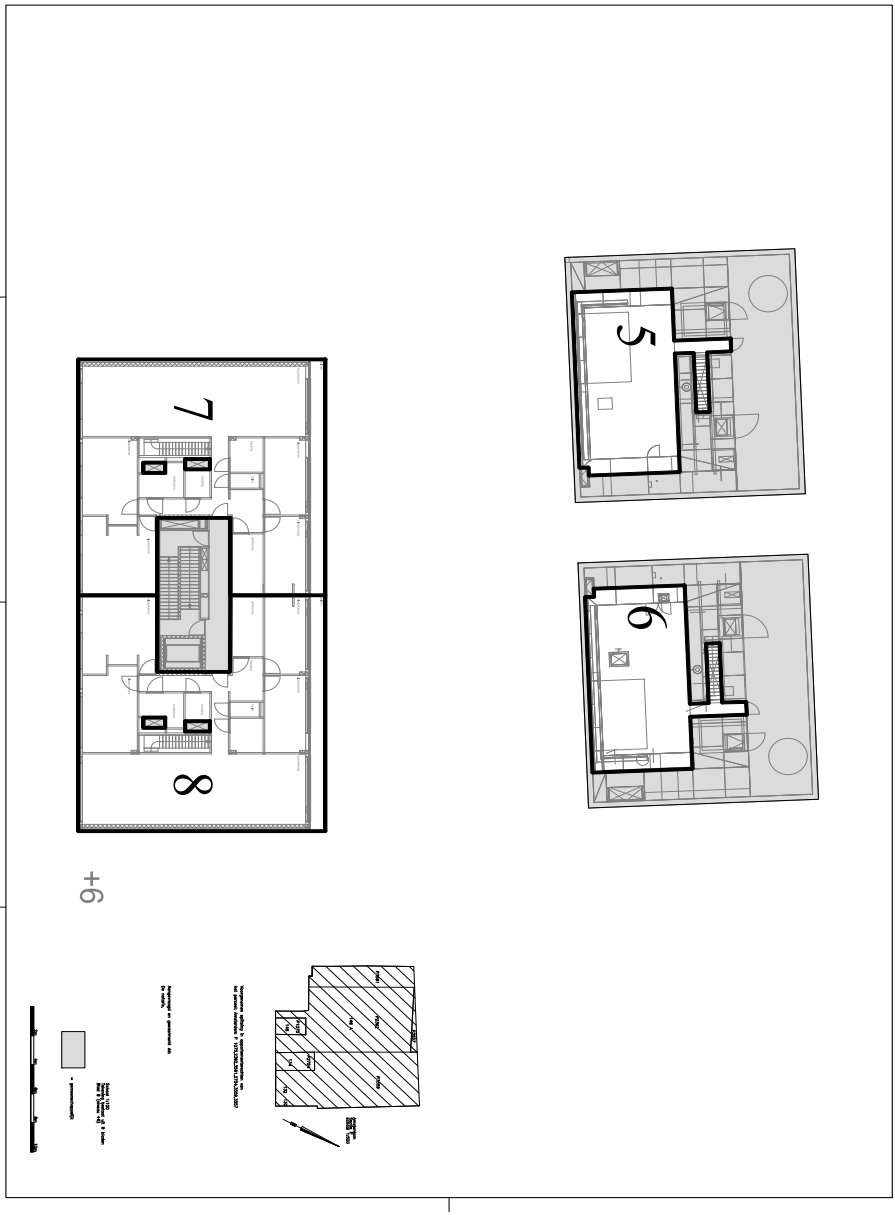

2
1
1
+1

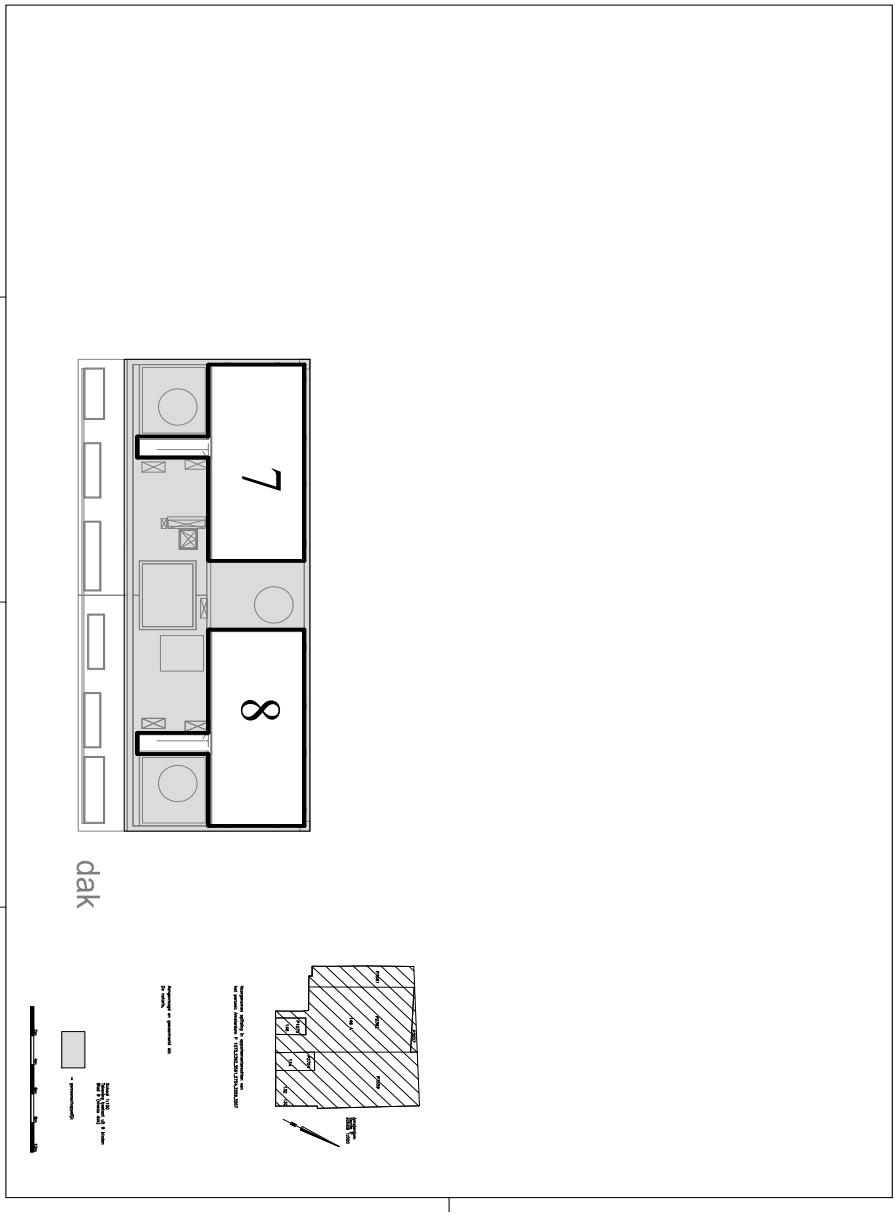

1
1
1
+2


+3


3
4
1
+4


5
6
1
+5


5
6
7
8
9+


7
8
dak

Gemeente:Amsterdam P Sectie:P
Nr(s): 3559, 2754, 2362, 1075, 3561 en 3557
De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Amsterdam P sectie P nummer 3580A
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20141103000086, d.d. 03-11-2014
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 46DF136EA445D9525138C955EF8DC38D toebehoort aan Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool.
De bewaarder
Mr. W.F.L. van der Bruggen

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 05-12-2014 om 14:17 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 65314 nummer 13.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 46DF136EA445D9525138C955EF8DC38D toebehoort aan Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20141103000086.
Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Bijlage

44994_ondersplitsing A-1.pdf

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN A-1

Heden, tien december
tweeduizend veertien, verscheen voor mij,
mr. Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool, notaris te Amsterdam:
mevrouw mr. Kirsten Anne Martine Backhausen, werkzaam op mijn kantoor aan het Gustav Mahlerplein 2 te Amsterdam, geboren te Oxford, Verenigd Koninkrijk op vijfentwintig april negentienhonderd achtentachtig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NXJ07B9P9, uitgegeven te Amsterdam op negenentwintig juli tweeduizend veertien,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van
US CV-1 B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Amsterdam en adres 1217 KP Hilversum, Koninginneweg 11, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34334444
(de '**gerechtigde**').

Volmacht

Van de genoemde volmacht blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht.

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde:

A. DEFINITIES

Hierna en in het hierna te vermelden reglement wordt verstaan onder:

- **'erfpacht'**: het eeuwigdurend recht van erfpacht van het hierna te noemen hoofdappartementsrecht, ingaande op negen december tweeduizend veertien en met een jaarlijkse canon over het eerste jaar groot zeshonderd negentienduizend zeshonderdzestig euro (€ 619.660,00), welk recht van erfpacht is gevestigd door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers op tien december tweeduizend veertien, in register 4, deel 65321, nummer 169, van een afschrift van een akte, op negen december tweeduizend veertien verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht.
- '**erfverpachter**': de bloot-eigenaar van het hoofdappartementsrecht: Urban Studio's C.V., een commanditaire vennootschap, met adres 1217 KP Hilversum,

Koninginneweg 11, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14090284, welke vennootschap wordt vertegenwoordigd door haar enig behorend vennoot met zelfstandige vertegenwoordigingsbevoegdheid Urban Studio's Bestuur B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Amsterdam en adres 1217 KP Hilversum, Koninginneweg 11, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 02061435;

- **'gebouw'**: het gerealiseerd complex genaamd 'The Double Amsterdam', bestaande uit twee afzonderlijke gebouwen met tussenterrein, een ondergrondse parkeergarage met bergingen, een commerciële ruimte op niveau min één (-1) en op de begane grond en vijfenveertig (45) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde danwel de zesde en dakverdieping, plaatselijk bekend te 1011 NA Amsterdam, de woningen als Valkenburgerstraat 132-A, 132-B, 132-C, 132-D, 132-E, 132-F, 134-A, 134-B, 134-C, 134-D, 134-E, 134-F, 134-G, 134-K, 136-A, 136-B, 136-C, 136-D, 136-E, 136-F, 136-G, 136-K, 136-L, 136-M, 138-A, 138-B, 138-C, 138-D, 138-E, 138-F, 138-G, 138-K, 138-L, 140-A, 140-B, 140-C, 140-D, 140-E, 140-F, 140-G, 140-K, 142-A, 142-B, 144-A, 144-B en 146;
- **'grond'**: de in de hoofdsplitsing betrokken percelen grond gelegen te 1011 NA Amsterdam aan de Valkenburgerstraat 132 tot en met 140, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 3559, groot zeven are en twee en negentig centiare (afkomstig van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 2868), nummer 2754, groot achtenzeventig centiare, nwummer 2362, groot acht are en vierenvijftig centiare, nummer 1075, groot zesenvijftig centiare, nummer 3561, groot twee are acht en veertig centiare (afkomstig van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 2738), nummer 3557, groot dertig centiare;
- **'hoofdsplitsing'**: de bij de hierna onder B.2. te vermelden akte plaatsgevonden splitsing in (hoofd)appartementsrechten van de grond en de rechten op het gebouw;
- **'hoofdappartementsrecht'**: het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente

Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 1, omvattende:

a. het onverdeeld zevenduizend vierhonderd zeventien/tienduizendste (7.417/10.000e) aandeel in de grond en het gebouw;

b. de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de achtendertig (38) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping van het gebouw, alsmede de parkeergarage, omvattende zevenenveertig (47) parkeerplaatsen en twintig (20) bergingen gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw met in- en uitrit, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, de woningen als Valkenburgerstraat 132-A, 132-B, 132-C, 132-D, 132-E, 132-F, 134-A, 134-B, 134-C, 134-D, 134-E, 134-F, 134-G, 134-K, 136-A, 136-B, 136-C, 136-D, 136-E, 136-F, 136-G, 136-K, 138-A, 138-B, 138-C, 138-D, 138-F, 138-G, 138-K, 138-L, 140-A, 140-B, 140-C, 140-D, 140-E, 140-F, 140-G, 140-K**;

- **'tekening'**: de tekening, bestaande uit negen (9) bladen, waarop de grond en het hoofdappartementsrecht en de begrenzing van de onderscheidene gedeelten daarvan, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven, en welke als bijlage aan deze akte wordt gehecht.

B. DE ERFPACHT, VERKRIJGING, BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN, BEVOEGDHEID TOT SPLITSING VAN DE ERFPACHT VAN HET HOOFDAPPARTEMENTSRECHT

1. De gerechtigde is blijkens de hiervoor onder A. vermelde akte als enige gerechtigd tot de erfpacht van het hoofdappartementsrecht.
2. De grond met het gebouw is gesplitst in appartementsrechten, waardoor, onder andere, het hoofdappartementsrecht is ontstaan, bij akte van splitsing in appartementsrechten op vijf december tweeduizend veertien verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op vijf december tweeduizend veertien, in register 4, deel 65314, nummer 13.
3. In de hiervoor onder B.2. vermelde akte zijn de bekende lasten of beperkingen met betrekking tot het gebouw en de grond vermeld.
4. Op de erfpacht zijn van toepassing de bepalingen zoals opgenomen in voormelde

akte van vestiging erfpacht, op negen december tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris Versteeg.

C. VOORGENOMEN SPLITSING VAN DE ERFPACHT VAN HET HOOFDAPPARTEMENTSRECHT

De gerechtigde heeft besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van haar recht op de erfpacht op het hoofdappartementsrecht en tot vaststelling van een reglement dat op de appartementsrechten van toepassing is.

D. TEKENING

1. Aan deze akte is een uit negen bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.
   Op de tekening zijn aangegeven de grond, het hoofdappartementsrecht en met de cijfers 10 tot en met 114 de gedeelten van de ruimten waarvan het hoofdappartementsrecht de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik omvat, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan de bevoegdheid tot dat uitsluitend gebruik in de bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen.
2. Door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de hiervoor vermelde tekening in elektronische vorm in bewaring genomen op drie november tweeduizend veertien onder depotnummer 20141103000108, blijkens een aan deze akte gehechte verklaring. Volgens deze verklaring blijft de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken hoofdappartementsrecht: 3580-A.

E. TOESTEMMING ERFVERPACHTER EN SPLITSINGSVERGUNNING

In de hoofdsplitsing is geen verbod tot ondersplitsing van het hoofdappartementsrecht in appartementsrecht opgenomen, zodat de gerechtigde als erfpachter van het hoofdappartementsrecht ingevolge het bepaalde in artikel 5:106 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd is het recht van erfpacht te splitsen.

De erfverpachter van het hoofdappartementsrecht heeft de toestemming verleend als bedoeld in artikel 5:106 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 13 van de op de erfpacht toepasselijke Algemene Erfpachtvoorwaarden voor de voorgenomen splitsing

van de erfpacht, waarvan blijkt uit een daartoe strekkende verklaring, opgenomen in de hiervoor onder B.1. genoemde akte van uitgifte erfpacht.
Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het gebouw na negentienhonderdveertig (1940) is gebouwd en daarmee niet behoort tot de aangewezen categorie in de huisvestingsverordening van de gemeenteraad van Amsterdam.

F. OMSCHRIJVING ONDERAPPARTEMENTSRECHTEN

De erfpacht met betrekking tot het hoofdappartementsrecht zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 10;
2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 11;
3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 12;
4. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 13;
5. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 14;

6. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 15;
7. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 16;
8. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 17;
9. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 18;
10. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 19;
11. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 20;

12. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 21;
13. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 22;
14. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 23;
15. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 24;
16. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 25;
17. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 26;

18. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 27;
19. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 28;
20. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 29;
21. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 30;
22. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 31;
23. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 32;

24. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 33;
25. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 34;
26. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 35;
27. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 36;
28. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 37;
29. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 38;

30. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 39;
31. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 40;
32. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 41;
33. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 42;
34. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 43;
35. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 44;

36. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 45;
37. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 46;
38. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 47;
39. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 48;
40. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 49;
41. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 50;

42. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 51;
43. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 52;
44. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 53;
45. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 54;
46. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 55;
47. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 56;

48. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau -1 van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 57;
49. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 58;
50. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 59;
51. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 60;
52. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 61;
53. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 62;

54. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 63;
55. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 64;
56. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 65;
57. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 66;
58. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 67;
59. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 68;

60. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 69;
61. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 70;
62. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 71;
63. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 72;
64. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 73;
65. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 74;

66. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 75;
67. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 76;
68. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de begane grond aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 138-D**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 77;
69. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de begane grond aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 138-C**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 78;
70. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de begane grond aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 138-B**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 79;
71. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de woning, gelegen op de begane grond aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 138-A**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 80;

72. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de begane grond aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 132-B**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 81;
73. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de begane grond aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 132-A**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 82;
74. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 138-L**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 83;
75. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 138-K**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 84;
76. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 138-G**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 85;
77. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de woning, gelegen op de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 138-F**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 86;

78. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 132-F**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 87;
79. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 132-C**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 88;
80. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 132-E**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 89;
81. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 132-D**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 90;
82. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 140-D**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 91;
83. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de woning, gelegen op de tweede verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 140-C**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 92;

84. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 140-B**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 93;
85. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 140-A**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 94;
86. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 134-D**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 95;
87. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 134-A**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 96;
88. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 134-C**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 97;
89. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de woning, gelegen op de tweede verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 134-B**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 98;

90. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 140-K**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 99;
91. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 140-G**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 100;
92. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 140-F**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 101;
93. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 140-E**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 102;
94. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 134-K**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 103;
95. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de woning, gelegen op de derde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 134-E**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 104;

96. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 134-G**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 105;
97. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 134-F**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 106;
98. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de vierde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 136-D**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 107;
99. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de vierde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 136-A**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 108;
100. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de vierde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 136-C**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 109;
101. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de woning, gelegen op de vierde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 136-B**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 110;

102. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de vijfde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 136-K**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 111;
103. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de vijfde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 136-E**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 112;
104. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de vijfde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 136-G**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 113;
105. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de vijfde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend te **1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 136-F**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 114;

welke appartementsrechten, na voormelde ondersplitsing, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

F. ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING ONDERVERENIGING VAN EIGENAARS.

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot het voormelde splitsing van de erfpacht in

appartementsrechten;

- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor onder E. vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e. van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

Op deze splitsing worden van toepassing verklaard de in deze akte aangepaste bepalingen van het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie met uitzondering van de bijbehorende annex. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte op vijftien mei tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien mei tweeduizend zes in register 4, deel 19495, nummer 156.

Het Reglement luidt als volgt:

A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. “akte": de akte van splitsing van de erfpacht, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de wijzigingen en aanvullingen daarvan;
b. "akte van hoofdsplitsing": de akte waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement van de hoofdsplitsing, alsmede de wijzigingen en aanvullingen daarvan;
c. "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;
d. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
e. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging;

f. "eigenaar": de gerechtigde tot een (onder)appartementsrecht 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 (onder)appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
g. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de hoofdsplitsing is/zijn betrokken;
h. "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;
i. "gemeenschap": het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht;
j. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voorzover betrokken in de ondersplitsing, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
k. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, voorzover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder j;
l. "grond": (het recht op) de grond die in de ondersplitsing is betrokken;
m. "hoofdappartementsrecht": het appartementsrecht dat bij de akte is gesplitst in (onder)appartementsrechten;
n. "hoofdsplitsing": de splitsing in appartementsrechten waarbij het hoofdappartementsrecht is ontstaan;
o. "hoofdvereniging": de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de akte van hoofdsplitsing;
p. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
q. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
r. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid;
s. "ondersplitsing": de bij de akte plaatsgevonden splitsing in appartementsrechten als

bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;

t. “openbare registers”: de registers gehouden door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;

u. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voorzover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

v. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;

w. "reglement": het reglement van splitsing 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 (onder)eigenaars;

x. "reglement van de hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;

y. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

z. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;

aa. "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;

ab. "vergadering van de hoofdsplitsing": de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing;

ac. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering;

ad. “tekening”: de hiervoor onder A. bedoelde tekening.

Artikel 2

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voorzover die op hem betrekking hebben, na te leven. Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement,

het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing, alsmede de toepasselijke erfpachtvoorwaarden.

2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers of aan eigenaars of gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden, ook die van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten, of aan de belangen van de vereniging of de hoofdvereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voorzover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
4. Iedere eigenaar 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 eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voorzover 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 eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken (ook die van de hoofdsplitsing) 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 eigenaars en gebruikers (ook die van de hoofdsplitsing), is iedere eigenaar 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 voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars 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 eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

De eigenaar van de aangrenzende bedrijfsruimte, binnenplaats, hal en toilet, plaatselijk bekend te 1011 NB Amsterdam, Valkenburgerstraat 176-parterre, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3192-A, appartementindex 1 , is bevoegd een doorgang voor voetgangers te hebben naar de aangrenzende woning, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 81, zolang hij het gebruik van die beide registergoederen heeft.

Artikel 7

Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering en/of van de vergadering van de hoofdsplitsing 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 de akte of in de 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 EIGENAARS ZIJN

Artikel 8

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd voor de volgende breukdelen:
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 10: het onverdeeld zeventien/zevenduizend vierhonderd zeventiende (17/7.417e) aandeel;
   - voor wat betreft de appartementsrechten met de indices 11 tot en met 24: het onverdeeld vijf/zevenduizend vierhonderd zeventiende (5/7.417e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 25: het onverdeeld twee/zevenduizend vierhonderd zeventiende (2/7.417e) aandeel;
   - voor wat betreft de appartementsrechten met de indices 26 tot en met 29: het onverdeeld zeven/zevenduizend vierhonderd zeventiende (7/7.417e) aandeel;
   - voor wat betreft de appartementsrechten met de indices 30 tot en met 76: het onverdeeld twintig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (20/7.417e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 77: het onverdeeld éénhonderd negenenvijftig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (159/7.417e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 78: het onverdeeld éénhonderd drieënveertig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (143/7.417e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 79: het onverdeeld tweehonderd zesenvijftig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (256/7.417e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 80: het onverdeeld tweehonderd veertien/zevenduizend vierhonderd zeventiende (214/7.417e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 81: het onverdeeld driehonderd vierenveertig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (344/7.417e) aandeel;
   - voor wat betreft het appartementsrecht met index 82: het onverdeeld éénhonderd vijfentachtig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (185/7.417e) aandeel;

- voor wat betreft het appartementsrecht met index 83: het onverdeeld éénhonderd negenennegentig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (199/7.417e) aandeel;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 84: het onverdeeld éénhonderd eenenveertig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (141/7.417e) aandeel;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 85: het onverdeeld tweehonderd tweeënvijftig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (252/7.417e) aandeel;
- voor wat betreft het appartementsrecht met index 86: het onverdeeld tweehonderd negenenveertig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (249/7.417e) aandeel;
- voor wat betreft de appartementsrechten met de indices 87 en 88: het onverdeeld éénhonderd vijfenvijftig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (155/7.417e) aandeel;
- voor wat betreft de appartementsrechten met de indices 89, 90, 97, 98, 105, 106, 109, 110, 113 en 114: het onverdeeld éénhonderd vierenvijftig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (154/7.417e) aandeel;
- voor wat betreft de appartementsrechten met de indices 91, 94, 99 en 102: het onverdeeld éénhonderd tweeënveertig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (142/7.417e) aandeel;
- voor wat betreft de appartementsrechten met de indices 92, 93, 100 en 101: het onverdeeld éénhonderd achtenveertig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (148/7.417e) aandeel;
- voor wat betreft de appartementsrechten met de indices 95, 96, 103, 104, 107, 108, 111 en 112: het onverdeeld éénhonderd eenenvijftig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (151/7.417e) aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, inclusief tien procent (10%) van de buitenruimten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen. In afwijking van het hiervoor bepaalde komen de hiervoor bedoelde schulden en kosten:
   a. voor zover die betrekking hebben op de liften van de begane grond naar boven en de trappenhuizen, gelegen in het gebouw aan de zijde van de Valkenburgerstraat uitsluitend voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 81, 82, 87 tot en met 90, 95 tot en met 98 en 103 tot en met 114 voor de breukdelen waarvan de teller wordt gevormd door de teller waarvoor die appartementsrechten in de gemeenschap gerechtigd zijn en door de noemer die gevormd wordt door de optelsom van die tellers;
   b. voor zover die betrekking hebben op de entrees, de liften en de trappenhuizen, gelegen in het gebouw aan het water uitsluitend voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 77 tot en met 80, 83 tot en met 86, 91 tot en met 94 en 99 tot en met 102 voor de breukdelen waarvan de teller wordt gevormd door de teller waarvoor die appartementsrechten in de gemeenschap gerechtigd zijn en door de noemer die gevormd wordt door de optelsom van die tellers;
   c. voor zover die betrekking hebben op de parkeergarage waaronder de lift en het trappenhuis op niveau min één (-1) naar de begane grond van het gebouw voor rekening van de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 10 tot en met 76 voor de breukdelen waarvan de teller wordt gevormd door de teller waarvoor die appartementsrechten in de gemeenschap gerechtigd zijn en door de noemer die gevormd wordt door de optelsom van die tellers.
3. Voor de verdeling van de canon over de eigenaars zal gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de akte van hoofdsplitsing gelden als rechten en verplichtingen van de eigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen van het reglement.

C. SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN EN BATEN DIE AAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS TOEKOMEN, RESERVEFONDS EN ONDERHOUDSPLAN

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
   b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voorzover die niet vallen onder a;
   c. de schulden en kosten van de vereniging;
   d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
   e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
   f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
   g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
   h. de verwarmingskosten ingeval 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, voorzover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voorzover de eigenaars daarvoor niet

afzonderlijk worden aangeslagen;

i. de kosten van het waterverbruik voorzover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;

j. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing;

k. de aan de bloot-eigenaar van het hoofdappartementsrecht te betalen canon overeenkomstig het daarover in de akte vestiging erfpacht bepaalde, tenzij de bloot-eigenaar rechtstreekse betaling door elke eigenaar wenst;

l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van de hoofdsplitsing; alles voorzover deze schulden en kosten op grond van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing niet ten laste van anderen dan de eigenaars komen.

2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, 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-voorziene 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 splitsing.
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 moet afgestemd zijn op het meerjarenonderhoudsplan van de hoofdvereniging en dit 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 de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. JAARLIJKSE BEGROTING, JAARREKENING EN BIJDRAGEN

Artikel 11

1. Voor de aanvang van 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.

   Deze begroting moet zijn afgestemd op de desbetreffende begroting krachtens het reglement van de hoofdsplitsing.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

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 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 eigenaars, 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 aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€ 10,--) 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 eigenaar 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 eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

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

E. VERZEKERINGEN

Artikel 15

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing is het bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voorzover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
   Ingeval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de

verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
   "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
   Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
   Niettemin 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 vijfenveertig euro (€ 11.345,00) 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. Ingeval door de vergadering in overleg met de hoofdvereniging besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het

desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar is verplicht de vereniging 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 eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 16

1. De vereniging 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.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voorzover aanwezig en vallende onder het hoofdappartementsrecht:
   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 (voorzover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;

c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voorzover 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 (voorzover 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, voorzover 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 voorzover 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, voorzover 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, voorzover 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 waarop het hoofdappartementsrecht betrekking heeft 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.

Indien gemeenschappelijke zaken mede betrekking hebben op gemeenschappelijke zaken krachtens het reglement van de hoofdsplitsing, geldt het vorenstaande uitsluitend indien de hoofdvereniging met verwijdering instemt.

Artikel 20

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
   Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.
   Iedere eigenaar 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 eigenaars en gebruikers en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar

niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 21

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover 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.

Artikel 22

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden.
   Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen, waaruit een aan-, onder- of bijbouw voortvloeit.
   Het is de eigenaren van de appartementsrechten met de indices 87 en 88 toegestaan op het gedeelte dak zoals aangegeven in het grijs op de tekening een dakterras aan te brengen, waarbij dit dakterras zich niet verder mag uitstrekken dan het verlengde van hun privé-gedeelte, terwijl alle kosten verbonden aan de aanleg, het onderhoud en de eventuele vernieuwing daarvan alsmede eventuele schade ten gevolge van de aanwezigheid van dat dakterras ten laste van die eigenaar zullen komen.
   Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende dakbedekking onder dat dakterras, dienen de eigenaren van de appartementsrechten met indices 87 en 88 het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak voor eigen rekening

te vervangen. Het in artikel 28 lid 4 bepaalde is hierop van toepassing. De eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als bepaald in artikel 28 lid 3.

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 te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.
4. Het is ongeoorloofd op het dakterras dieren te houden, schuren, kippen-/konijnen-/honden-/fietsenhokken, tenten, (satelliet)schotels, antennes en dergelijke op een privé-terras te plaatsen.

Artikel 23

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

gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en ingeval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

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

Artikel 24

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 21, 22 en 23 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging.
Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.
   Deze is voor:
   - de appartementsrechten met de indices 10 tot en met 29: berging.

- de appartementsrechten met de indices 30 tot en met 76: parkeerplaats;
- de appartementsrechten met de indices 77 tot en met 114: woning.

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen en de erfpachtvoorwaarden, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan de parkeergarage anders dan voor het daarin stallen van motorvoertuigen te gebruiken of:

- in de privé-gedeelten daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan:

- de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf of verhuur voor korte tijd ('short stay') tenzij de daartoe benodigde vergunning(en) is (zijn) verleend; of
- de privé-gedeelten te gebruiken in strijd met de voor de erfpacht geldende bepalingen;

Deze bestemming moet in overeenstemming zijn met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing. 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. Het gebruik, het beheer en het onderhoud dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten recht gevende op de woningen die niet zijn gelegen op de begane grond dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

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

Artikel 27

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

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

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort voor wat betreft de woningen met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar

het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.

4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15 of van artikel 15 van het reglement van de hoofdsplitsing. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

Artikel 30

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

gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voorzover bestemd tot terras of balkon, is verplicht dit te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
   Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering bloembakken of opgaand hout op een tuin/terras te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen 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

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26 en 27 kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging.
Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26 en 27 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

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

H. HET DOOR EEN EIGENAAR ZELF IN GEBRUIK NEMEN VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE

Artikel 34

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

I. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR EEN EIGENAAR VAN ZIJN PRIVÉ GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

   Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het

bestuur voor akkoord is ondertekend.

2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte.
   De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.
7. Waar in dit artikel gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, worden daaronder mede begrepen het reglement, het huishoudelijk reglement respectievelijk zodanige regels van de hoofdsplitsing.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken

eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 37

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.

   Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

   Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.

Artikel 38

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

J. ONTZEGGING VAN HET GEBRUIK VAN EEN PRIVÉ GEDEELTE

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de

vergadering niet nakomt of overtreedt;

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;

c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;

d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt;

kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Het hiervoor bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 39 achtste lid van het reglement van de hoofdsplitsing.
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.

K. OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
   Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de hoofdvereniging. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen

appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.
10. a. Indien een eigenaar te eniger tijd wenst over te gaan tot vervreemding van een appartementsrecht met één van de indices 10 tot en met 76 zonder gelijktijdig tot vervreemding over te gaan van een appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van een woning aan dezelfde gegadigde, dan is hij verplicht dat appartementsrecht te koop aan te bieden aan de vereniging en daarvoor zal het navolgende gelden.
    b. De betreffende eigenaar moet van de voorgenomen vervreemding van het appartementsrecht kennis geven aan het bestuur.
    Deze kennisgeving geldt als aanbod tot verkoop aan een eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht en de vereniging.
    c. Indien de vereniging danwel een door de vereniging of de vergadering

aangewezen andere eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van een woning het appartementsrecht wenst over te nemen, geeft hij daarvan binnen één maand na ontvangst van het aanbod kennis aan de betreffende eigenaar. Bij de aanwijzing zullen eigenaars die niet over een parkeerplaats beschikken voorrang hebben boven eigenaars die reeds wel over zo'n plaats beschikken.

d. De prijs, waartegen de het appartementsrecht wordt verkocht, wordt in onderling overleg tussen de betreffende eigenaar en de gegadigde(n) vastgesteld. Indien partijen niet binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving tot overeenstemming komen, wordt de prijs bepaald door drie makelaars, welke worden benoemd in onderling overleg, of bij gebreke van overeenstemming door de kantonrechter te Amsterdam.
e. De makelaars zijn gerechtigd tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor de te bepalen prijs dienstig is.
f. De kosten van de makelaars zullen door partijen gelijkelijk worden gedragen.
g. De makelaars delen hun beslissing omtrent de vaststelling van de prijs zo spoedig mogelijk mede aan partijen.
h. Na vaststelling van de prijs door de makelaars is de gegadigde(n) bevoegd zich terug te trekken.
i. De gegadigde(n) heeft na acceptatie niet meer het recht zich terug te trekken.
j. De betreffende eigenaar blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken tot twee weken nadat hem bekend is tegen welke prijs hij het appartementsrecht kan verkopen; hij behoeft daarvoor geen reden op te geven. Gemelde intrekking geschiedt door mededeling aan de gegadigde(n).
k. Indien een appartementsrecht niet wordt verkocht aan de vereniging of aan een gegadigde van een tot het gebouw behorend appartementsrecht, heeft de eigenaar het recht het appartementsrecht te verkopen aan een derde, zijnde niet-eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht, doch niet voor een lagere prijs dan geboden aan de vereniging casu quo aan een eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht.

l. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden bij aangetekend schrijven. De datum van ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling.

m. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing bij vervreemding door de eerste eigenaar van een appartementsrecht, zijnde de gerechtigde.

n. De in dit lid opgenomen aanbiedingsprocedure is niet van toepassing bij executoriale verkoop door een hypotheekhouder conform artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

L. OVERTREDINGEN

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 eerste lid van toepassing.
5. Het vorenstaande laat onverlet het bepaalde in artikel 41 vijfde lid van het reglement van de hoofdsplitsing.

Artikel 41a

Overal waar in de artikelen 39 tot en met 41 gesproken wordt over het reglement, het huishoudelijk reglement of een besluit van de vergadering, worden daaronder mede begrepen het reglement van de hoofdsplitsing, het huishoudelijk reglement respectievelijk

het besluit van de hoofdvereniging.

M. OPRICHTING VAN DE VERENIGING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht. De statuten maken deel uit van het reglement.
2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars ondersplitsing gebouw “The Double Amsterdam” aan de Valkenburgerstraat 132-A - 140-K te Amsterdam.
   De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voorzover niet vallende onder het doel van de hoofdvereniging.
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.

Artikel 43

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke

belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is het 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 in de hoofdsplitsing betrokken 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. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
   Het bestuur is verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
   Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd

benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste tien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
   Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars hiervan in kennis te stellen.
   Geschiedt de oproeping op grond van het derde lid, laatste zin, dan houdt de agenda ook de punten van de agenda van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing in.
9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

Artikel 46

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

3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt zevenduizend vierhonderd zeventien (7.417).
   Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 8 onder lid 1 vermelde breuken.
3. Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 45 derde lid laatste zin wordt elk agendapunt van de vergadering van de hoofdsplitsing ook in de onderhavige vergadering in stemming gebracht. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in eerstbedoelde vergadering meer stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdsplitsing, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
5. De vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het reglement of het huishoudelijk reglement van de hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de vergadering van de hoofdsplitsing.

Artikel 48

1. Indien een appartementsrecht, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of

van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.

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

Artikel 49

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

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

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met 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 volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in

aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

Artikel 51

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

Artikel 52

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

uitvoering van de besluiten van de vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden.
Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

5. Besluiten door de vergadering tot:
   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 eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
   In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars 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.
10. Het hiervoor in de eerste drie leden bepaalde geldt uitsluitend voor besluiten die niet aan de vergadering van de hoofdsplitsing zijn voorbehouden.

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van drie of meer bestuurders.
   Tenminste één lid van het bestuur dient bij benoeming aantoonbaar voldoende beroepsmatige kennis en ervaring te hebben met betrekking tot het besturen van een vereniging van eigenaars en het (doen) voeren van de financiële administratie van zodanige vereniging.
   Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
   Het bestuur bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
   Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte geschieden.
   Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het

bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43.
De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.

5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
   Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
7. Het bestuur vergadert tenminste vier 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 volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing;
   d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
   e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij

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

10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.
5. Het bestuur is verplicht de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.
6. Het stemrecht in de vergadering van de hoofdsplitsing wordt uitgeoefend door de daartoe door het bestuur aangewezen bestuurder.

Artikel 55

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

Artikel 56

1. De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur - op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder 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.
3. Indien de hoofdvereniging overeenkomsten als hiervoor genoemd is aangegaan, dienen de in het eerste en tweede lid bedoelde personen bij voorkeur dezelfden te zijn als degenen die voor de hoofdvereniging als beheerder optreden.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.
   De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
   Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn.
   Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.
   Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk oordeelt.
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere

gegevensdragers van de vereniging.

7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van commissarissen dat wenst.
   De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één stem toe;
   c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte 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, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Artikel 59

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

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

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

O. WIJZIGING VAN DE AKTE

Artikel 60

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

door de wijziging wordt verkort.

8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.
9. Een wijziging mag niet in strijd komen met het bepaalde in de akte van hoofdsplitsing.

P. OPHEFFING VAN DE SPLITSING EN ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 61

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

Q. GESCHILLENBESLECHTING

Artikel 62

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

R. ONDER-ONDERSPLITSING

Artikel 63

Ingeval van ondersplitsing van een (onder)appartementsrecht zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing die daarvoor zijn opgenomen in het reglement van de hoofdsplitsing voorzover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

S. SLOTBEPALINGEN

Artikel 64

1. Al het vorenstaande geldt voorzover bij de akte niet anders is bepaald.
2. Voorzover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert laatstgenoemde akte.

OVERGANGSBEPALINGEN

1. Eventuele bepalingen in het reglement 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. Indien een eigenaar of gebruiker door het verzuim van de gerechtigde de in lid 1 van dit artikel bedoelde toestemming voor het in gebruik nemen van het privé-gedeelte wel behoeft en deze toestemming niet verkrijgt, verbeurt de gerechtigde ten behoeve van de eigenaar of gebruiker een boete van tien procent (10%) van de door de betreffende eigenaar verschuldigde koopsom, onverminderd het recht van de eigenaar of gebruiker op schadevergoeding, indien en voor zover die het boetebedrag mocht overtreffen en onverminderd het recht op ontbinding.

G. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Van de toestemming van de ingeschreven hypotheekhouder voor de onderhavige (onder)splitsing in appartementsrechten blijkt uit één aan deze akte te hechten verklaring.

H. VERDELING CANON

De bijdrage in de canon door de eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 29 is nihil.

De bijdrage in de canon dient te geschieden door de eigenaars van de appartementsrechten met indices 30 tot en met 114 in de navolgende verhoudingen (het vermelde bedrag van de canon betreft de aanvangscanon welke voor het eerst wordt geindexeerd op één januari tweeduizend zestien):

1. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 30 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
2. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 31 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
3. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 32 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-

));

4. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 33 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
5. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 34 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
6. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 35 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
7. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 36 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-);
8. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 37 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
9. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 38 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
10. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 39 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
11. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 40 voor het

tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));

12. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 41 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
13. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 42 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
14. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 43 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
15. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 44 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
16. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 45 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
17. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 46 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
18. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 47 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-

));

19. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 48 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
20. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 49 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
21. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 50 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
22. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 51 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
23. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 52 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
24. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 53 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
25. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 54 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
26. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 55 voor het

tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));

27. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 56 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
28. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 57 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
29. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 58 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
30. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 59 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
31. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 60 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
32. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 61 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
33. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 62 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-

));

34. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 63 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
35. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 64 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
36. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 65 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
37. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 66 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-);
38. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 67 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
39. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 68 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
40. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 69 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
41. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 70 voor het

tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));

42. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 71 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
43. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 72 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-);
44. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 73 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
45. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 74 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
46. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 75 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
47. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 76 voor het tweeduizend zevenhonderd elf/miljoenste (2.711/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénduizend zeshonderd tachtig euro (EUR 1.680,-));
48. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 77 voor het tweeëntwintigduizend éénhonderd negen/miljoenste (22.109/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend zevenhonderd

euro (13.700,-));

49. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 78 voor het twintigduizend elf/miljoenste (20.011/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: twaalfduizend vierhonderd euro (EUR 12.400,-));
50 de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 79 voor het vierendertigduizend vijfhonderd vijfendertig/miljoenste (34.535/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: éénentwintigduizend vierhonderd euro (EUR 21.400,-));
51. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 80 voor het achtentwintigduizend achthonderd zevenentachtig/miljoenste (28.887/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: zeventienduizend negenhonderd euro (EUR 17.900,-));
52. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 81 voor het zevenendertigduizend vierhonderd veertig/miljoenste (37.440/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: drieëntwintigduizend tweehonderd euro (EUR 23.200,-));
53. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 82 voor het twintigduizend zeshonderd zevenenvijftig/miljoenste (20.657/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: twaalfduizend achthonderd euro (EUR 12.800,-));
54. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 83 voor het zevenentwintigduizend zevenhonderd zevenenvijftig/miljoenste (27.757/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: zeventienduizend tweehonderd euro (EUR 17.200,-));
55. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 84 voor het twintigduizend elf/miljoenste (20.011/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: twaalfduizend vierhonderd euro (EUR 12.400,-));
56. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 85 voor het vijfendertigduizend zeshonderd vijfenzestig/miljoenste (35.665/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: tweeëntwintigduizend

éénhonderd euro (EUR 22.100,-));

57. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 86 voor het dertigduizend negenhonderd vijfentachtig/miljoenste (30.985/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: negentienduizend tweehonderd euro (EUR 19.200,-));
58. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 87 voor het twintigduizend zeshonderd zevenenvijftig/miljoenste (20.657/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: twaalfduizend achthonderd euro (EUR 12.800,-));
59. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 88 voor het twintigduizend zeshonderd zevenenvijftig/miljoenste (20.657/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: twaalfduizend achthonderd euro (EUR 12.800,-));
60. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 89 voor het eenentwintigduizend vierhonderd vierenzestig/miljoenste (21.464/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend driehonderd euro (EUR 13.300,-));
61. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 90 voor het eenentwintigduizend vierhonderd vierenzestig/miljoenste (21.464/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend driehonderd euro (EUR 13.300,-));
62. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 91 voor het twintigduizend elf/miljoenste (20.011/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: twaalfduizend vierhonderd euro (EUR 12.400,-));
63. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 92 voor het twintigduizend negenhonderd negenenzeventig/miljoenste (20.979/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend euro (EUR 13.000,-));
64. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 93 voor het twintigduizend negenhonderd negenenzeventig/miljoenste (20.979/1.000.000e)

onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend euro (EUR 13.000,-));

65. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 94 voor het twintigduizend elf/miljoenste (20.011/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: twaalfduizend vierhonderd euro (EUR 12.400,-));
66. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 95 voor het eenentwintigduizend éénhonderd eenenveertig/miljoenste (21.141/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend éénhonderd euro (EUR 13.100,-));
67. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 96 voor het eenentwintigduizend éénhonderd eenenveertig/miljoenste (21.141/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend éénhonderd euro (EUR 13.100,-));
68. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 97 voor het eenentwintigduizend zevenhonderd zesentachtig/miljoenste (21.786/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend vijfhonderd euro (EUR 13.500,-));
69. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 98 voor het eenentwintigduizend zevenhonderd zesentachtig/miljoenste (21.786/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend vijfhonderd euro (EUR 13.500,-));
70. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 99 voor het twintigduizend elf/miljoenste (20.011/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: twaalfduizend vierhonderd euro (EUR 12.400,-));
71. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 100 voor het twintigduizend negenhonderd negenenzeventig/miljoenste (20.979/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend euro (EUR 13.000,-));
72. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 101 voor het twintigduizend negenhonderd negenenzeventig/miljoenste (20.979/1.000.000e)

onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend euro (EUR 13.000,-));

73. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 102 voor het twintigduizend driehonderd vijfendertig/miljoenste (20.335/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: twaalfduizend zeshonderd euro (EUR 12.600,-));
74. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 103 voor het eenentwintigduizend éénhonderd eenenveertig/miljoenste (21.141/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend éénhonderd euro (EUR 13.100,-));
75. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 104 voor het eenentwintigduizend éénhonderd eenenveertig/miljoenste (21.141/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend éénhonderd euro (EUR 13.100,-));
76. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 105 voor het eenentwintigduizend zevenhonderd zesentachtig/miljoenste (21.786/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend vijfhonderd euro (EUR 13.500,-));
77. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 106 voor het eenentwintigduizend zevenhonderd zesentachtig/miljoenste (21.786/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend vijfhonderd euro (EUR 13.500,-));
78. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 107 voor het eenentwintigduizend vierhonderd vierenzestig/miljoenste (21.464/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend driehonderd euro (EUR 13.300,-));
79. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 108 voor het eenentwintigduizend vierhonderd vierenzestig/miljoenste (21.464/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend driehonderd euro (EUR 13.300,-));

80. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 109 voor het tweeëntwintigduizend éénhonderd negen/miljoenste (22.109/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend zevenhonderd euro (13.700,-));
81. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 110 voor het tweeëntwintigduizend éénhonderd negen/miljoenste (22.109/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend zevenhonderd euro (13.700,-));
82. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 111 voor het eenentwintigduizend vierhonderd vierenzestig/miljoenste (21.464/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend driehonderd euro (EUR 13.300,-));
83. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 112 voor het eenentwintigduizend vierhonderd vierenzestig/miljoenste (21.464/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend driehonderd euro (EUR 13.300,-));
84. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 113 voor het tweeëntwintigduizend éénhonderd negen/miljoenste (22.109/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend zevenhonderd euro (13.700,-));
85. de eigenaar van het appartementsrecht met appartementsindex 114 voor het tweeëntwintigduizend éénhonderd negen/miljoenste (22.109/1.000.000e) onverdeeld aandeel (zijnde tot de eerste indexering: dertienduizend zevenhonderd euro (13.700,-).

De erfverpachter heeft met bovengenoemde verdeling ingestemd.

I. BENOEMING EERSTE BESTUUR ONDERVERENIGING

Na voormelde ondersplitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze akte tot eerste bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd de statutair te Nieuwegein (feitelijk adres: 3431 AK Nieuwegein, Richterslaan 52-54, correspondentie-adres: Postbus 51, 3430 AB

Nieuwegein) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VvE Metea B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30051220.

Slot van de akte

De comparante, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van het in deze akte vermelde document, is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

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

Ik, notaris, heb de comparante mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb haar daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparante tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparante verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparante en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend om tien uur vijfenveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

Amsterdam, 10 december 2014

mr. Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool, notaris

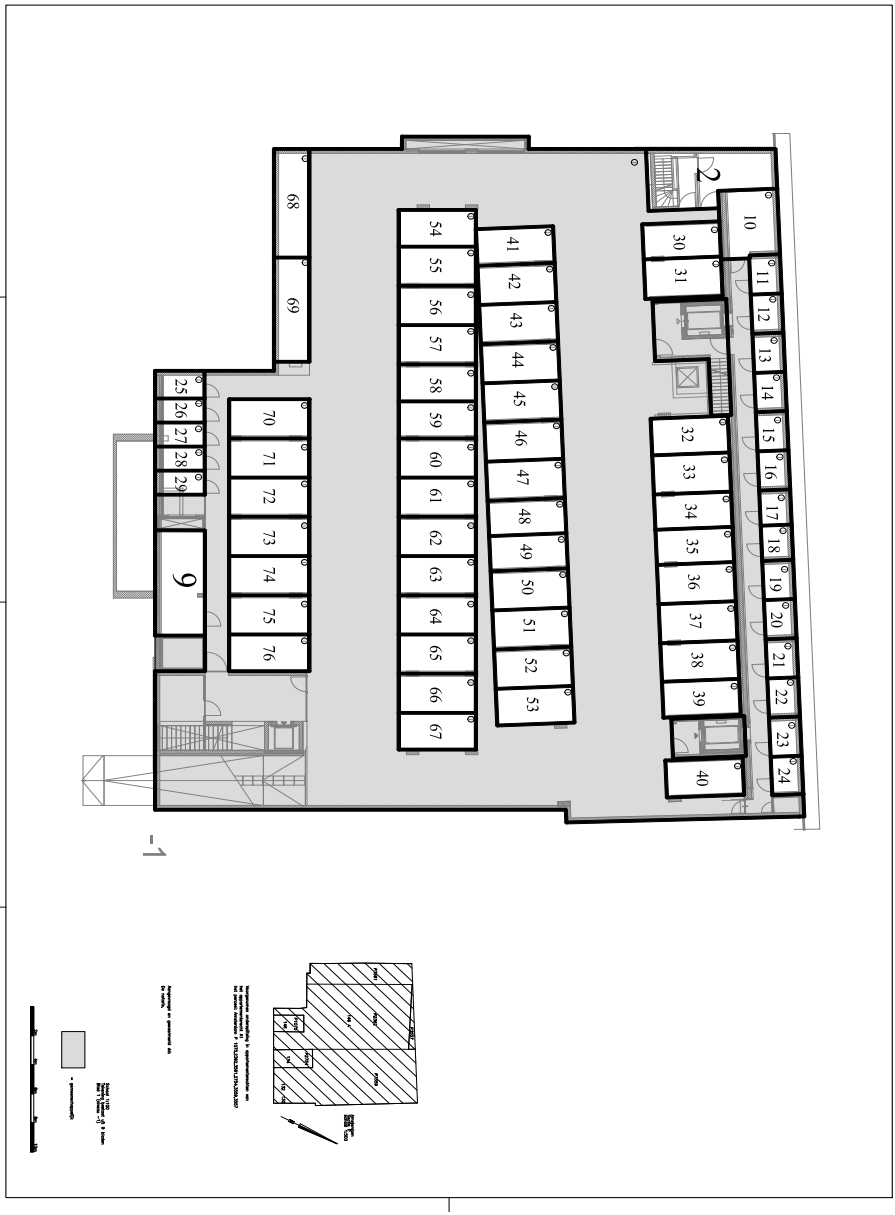
(w.g.) mr. C.J.J.M. van Gool.

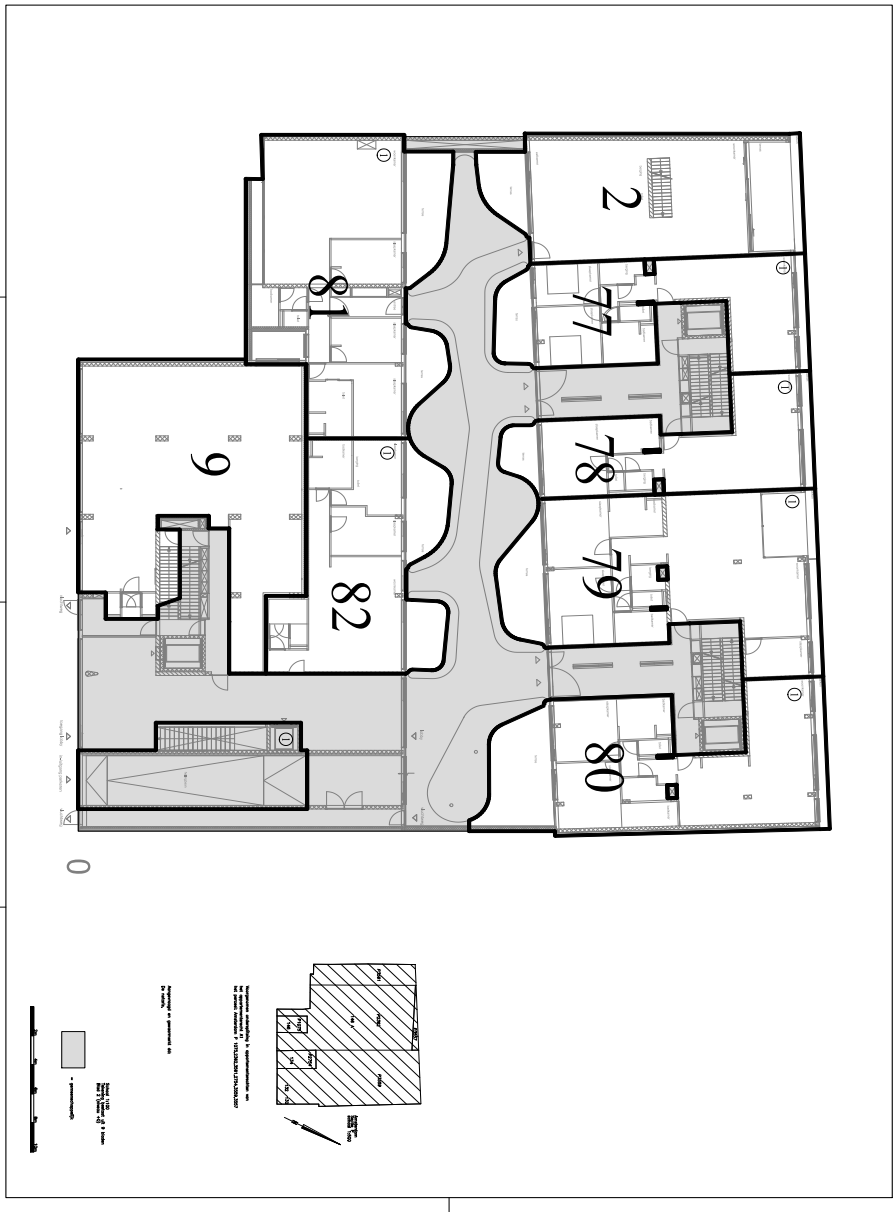
Ondergetekende, mr. Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool, notaris te Amsterdam, verklaart, dat bij de voormelde splitsing in appartementsrechten niet in strijd is gehandeld met artikel 33 lid 1 van de Huisvestigingswet.

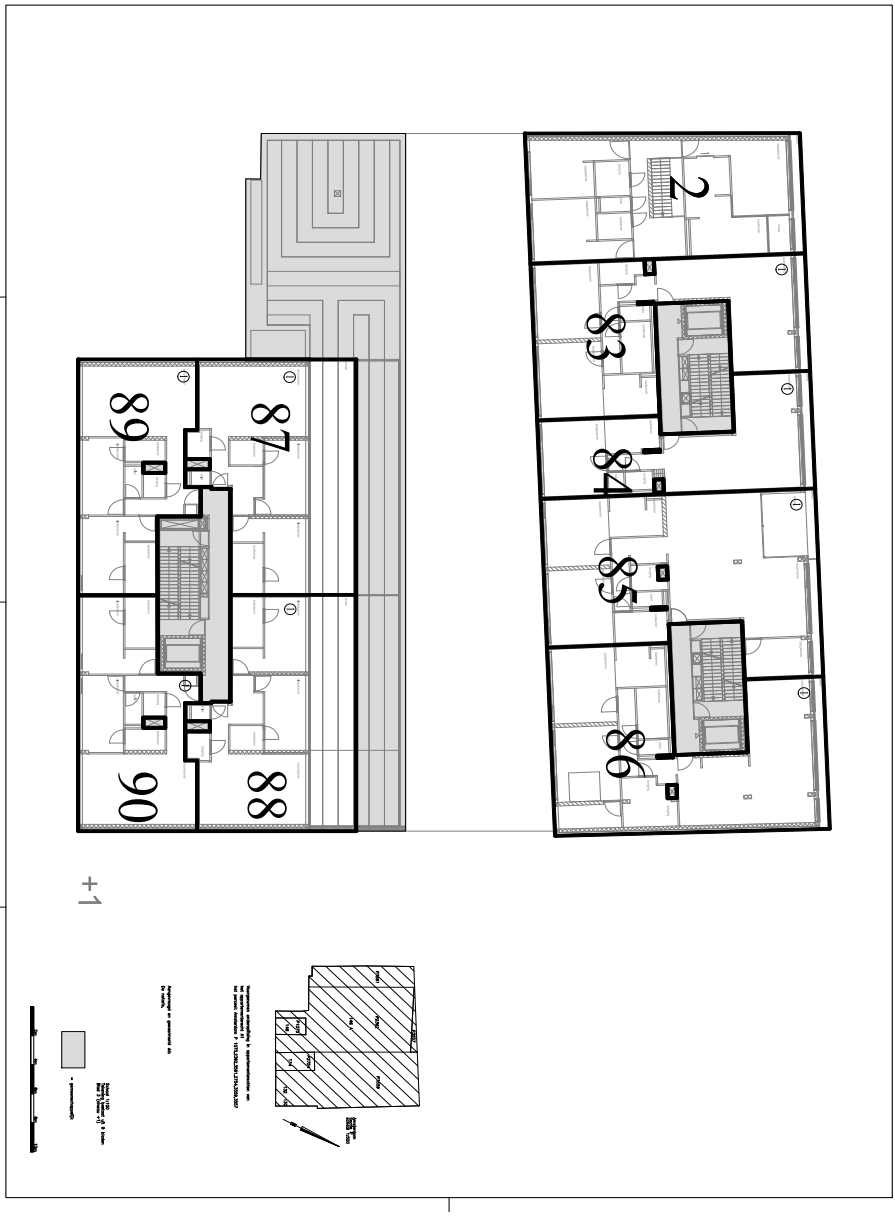
(w.g.) mr. C.J.J.M. van Gool.

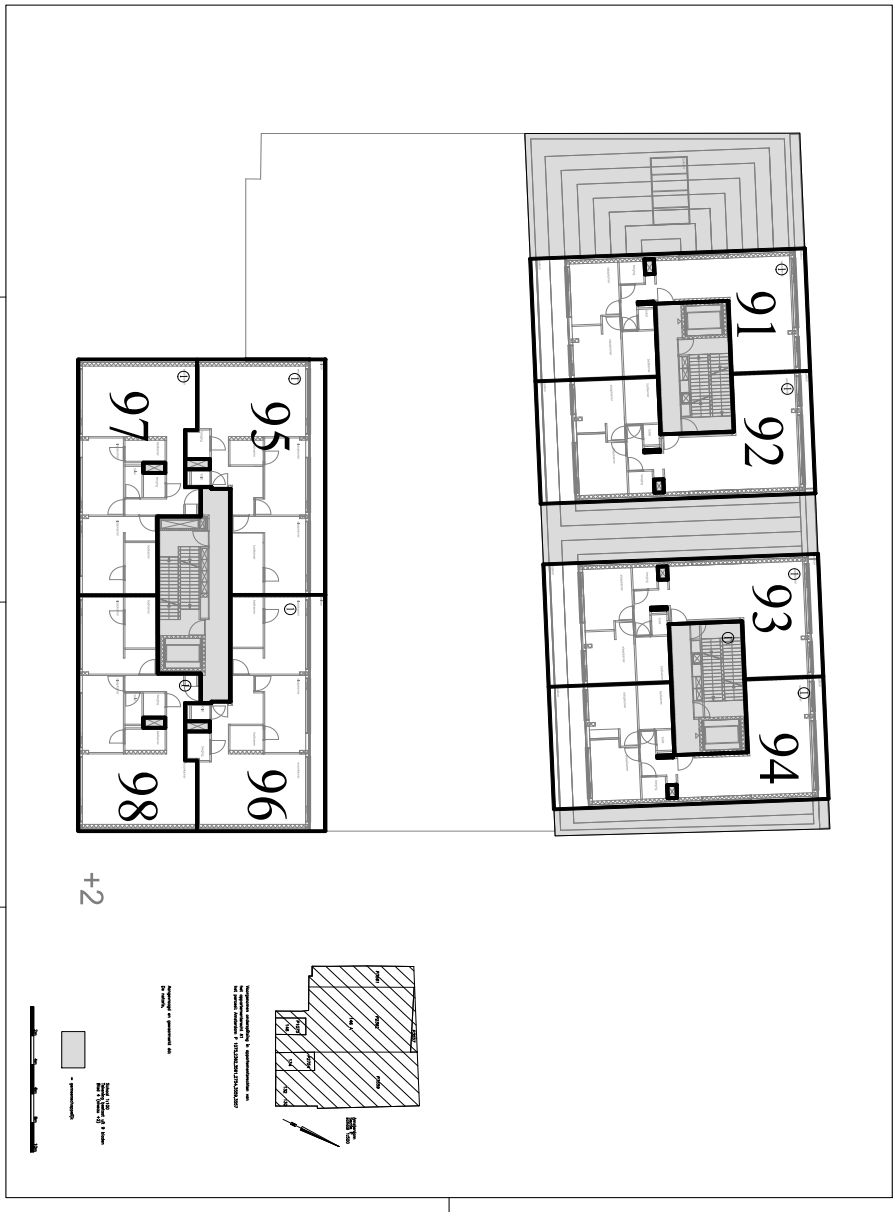
Ondergetekende, mr. Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met

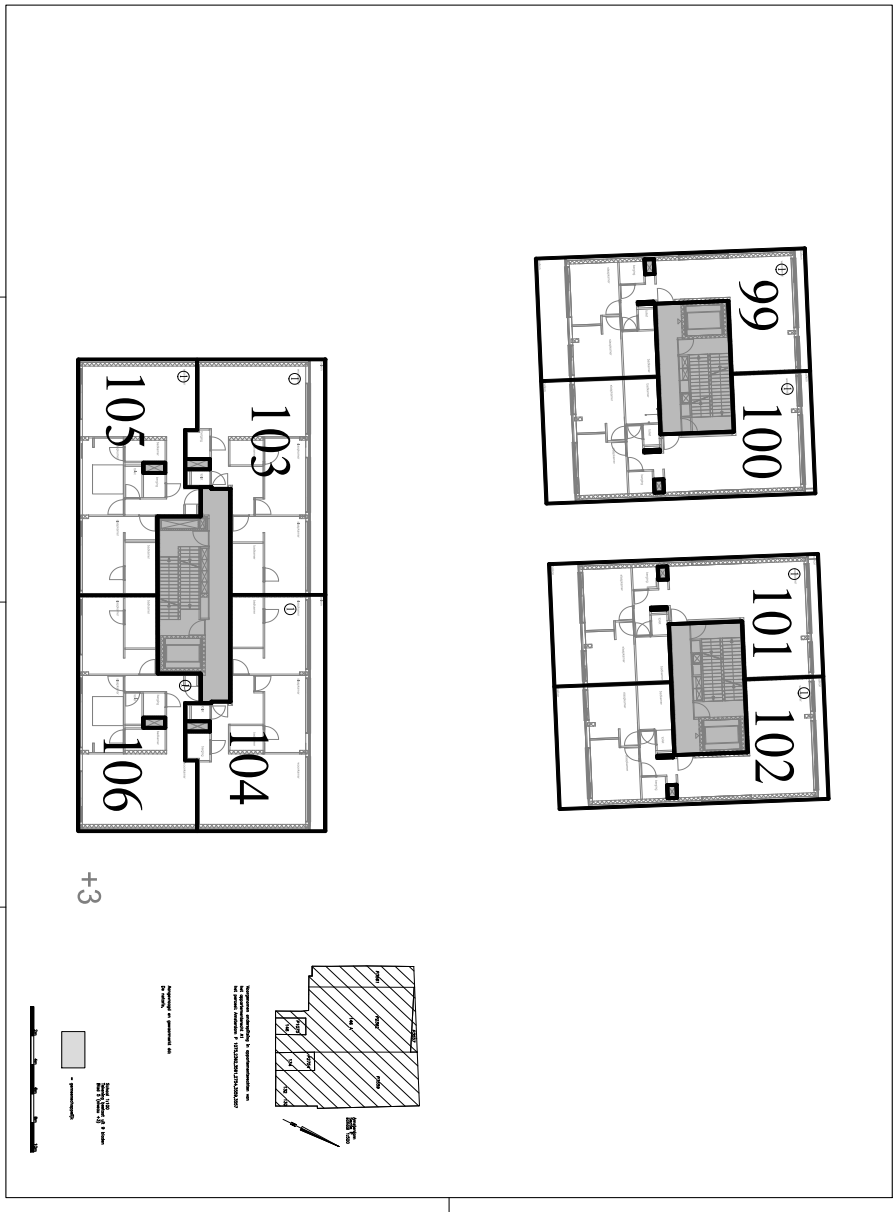
depotnummer 20141103000108 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

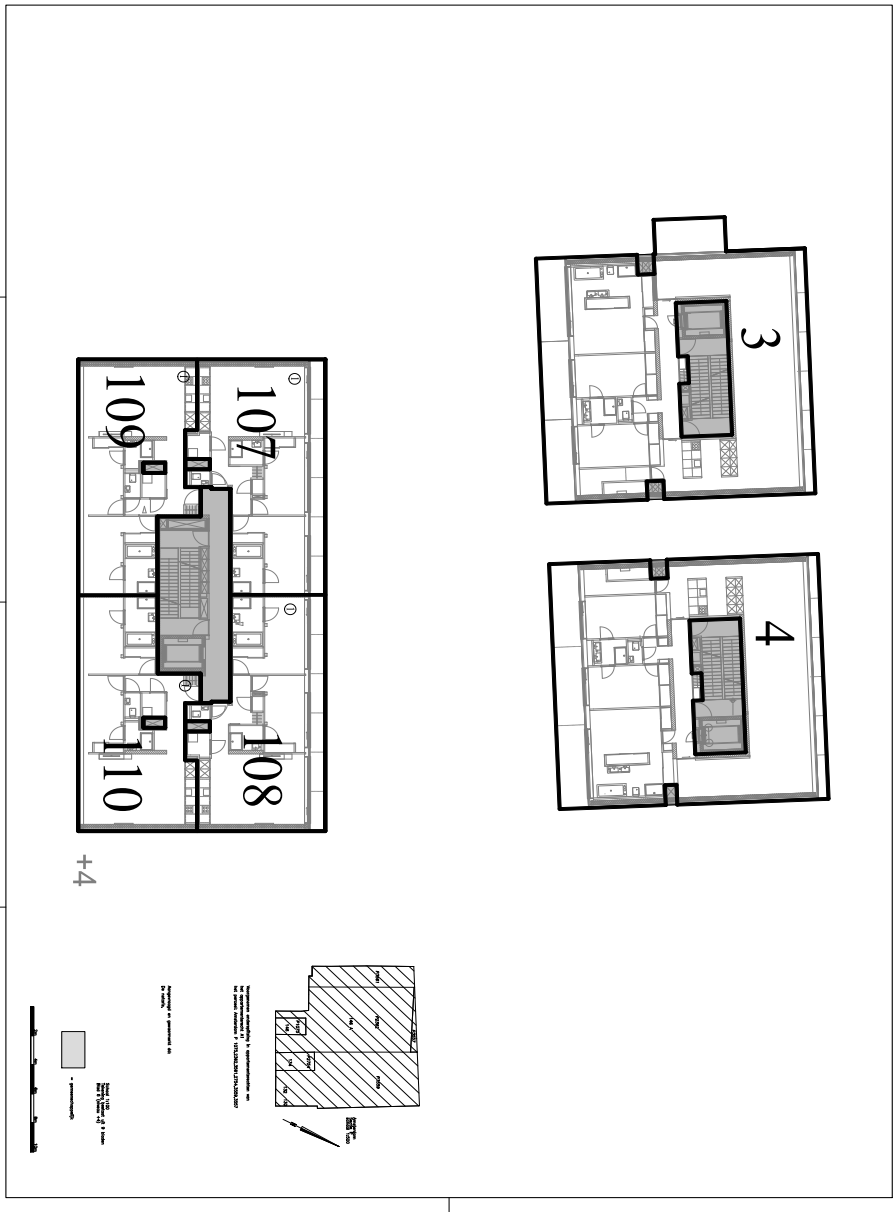

2
10
30
31
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
25
26
27
28
29
9
-1

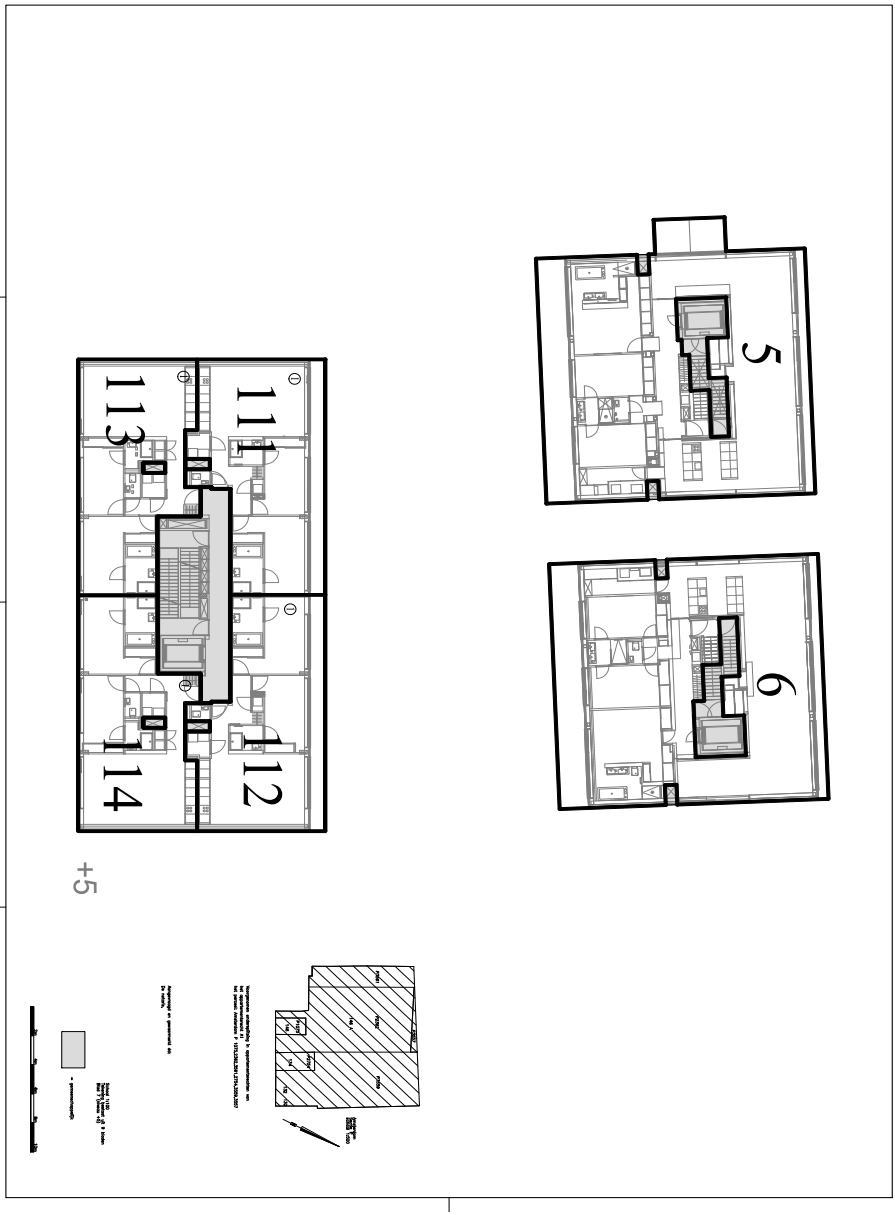

2
77
78
79
80
81
82
9

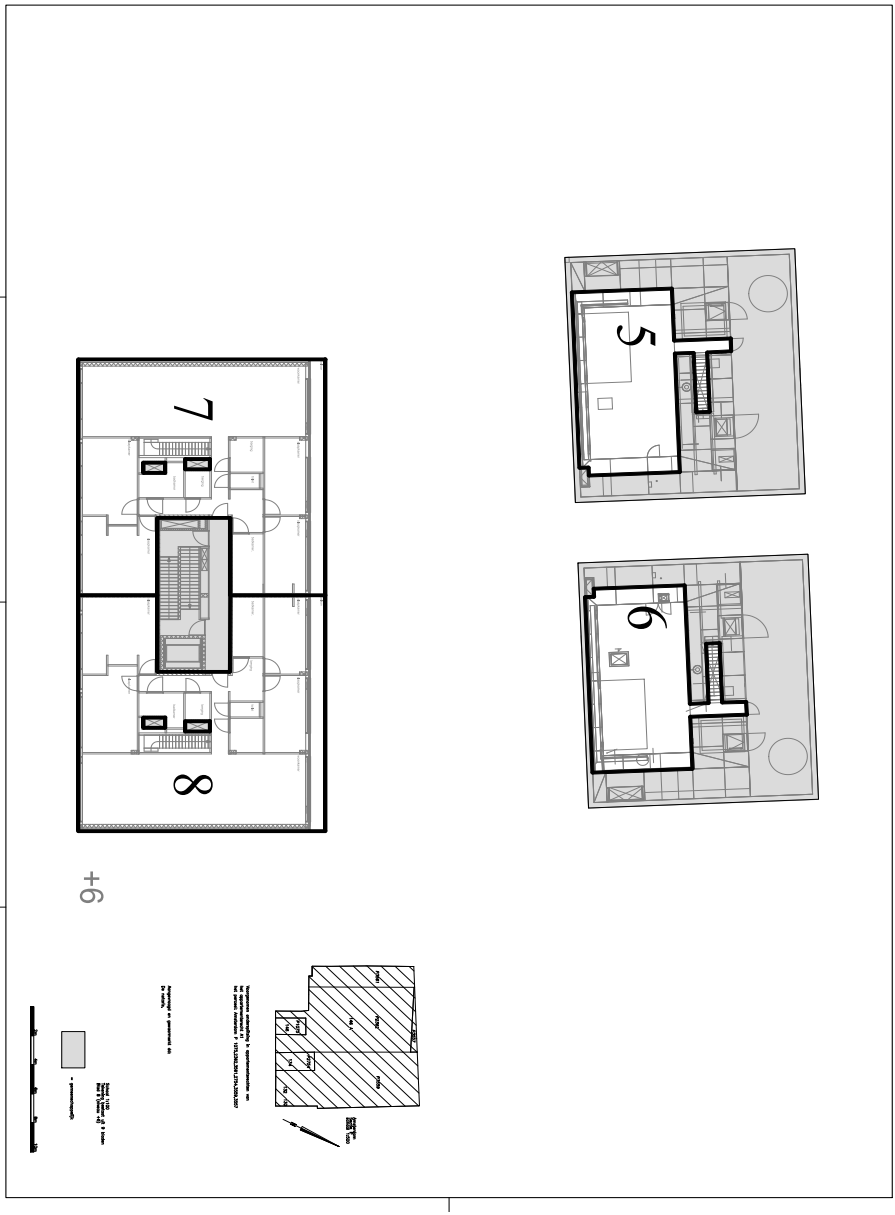

2
83
84
85
86
87
88
89
90
+1

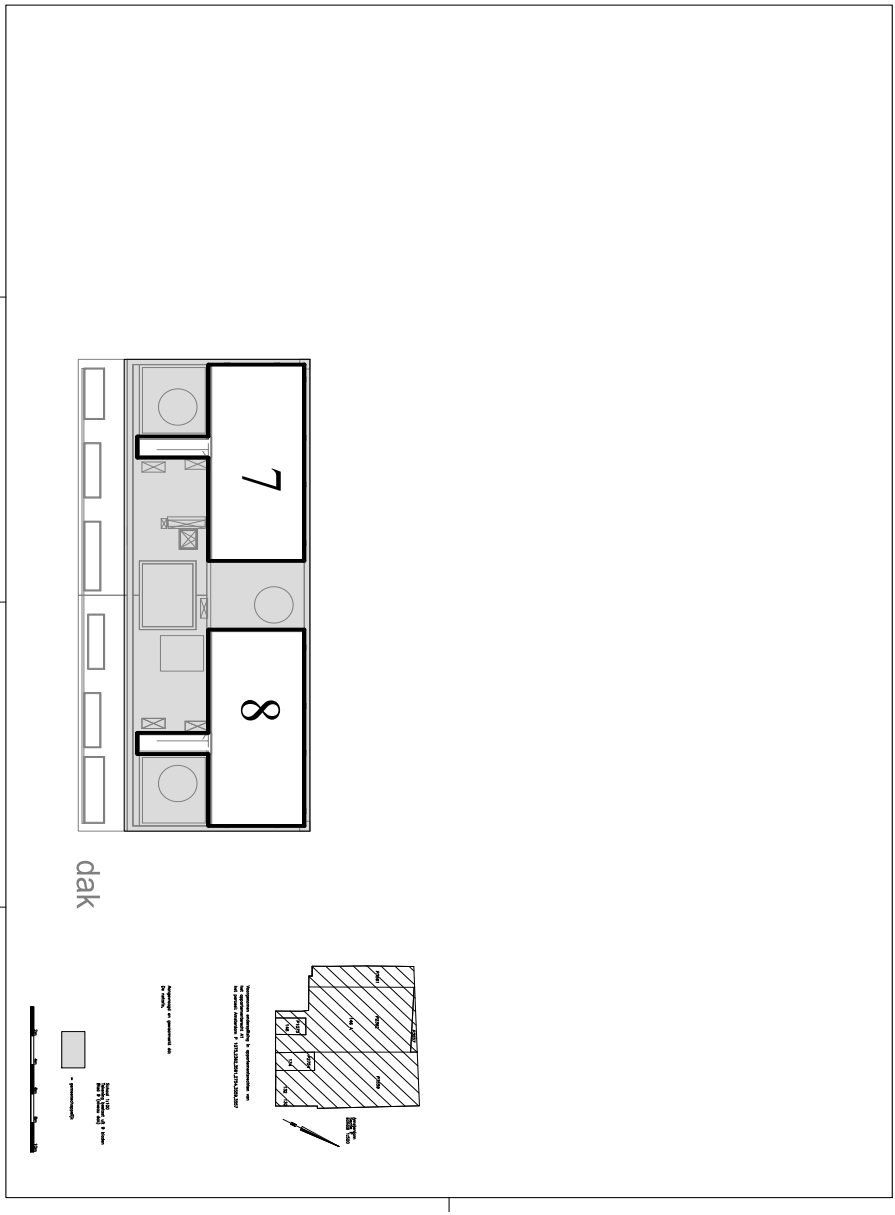

91
92
93
94
95
96
97
98
+2


99
100
101
102
103
104
105
106
+3


3
4
107
109
108
110
+4


5
6
111
113
112
114
+5


5
6
7
8
9+


7
8
dak

Gemeente:Amsterdam P Sectie:P
Nr(s): 3580 A-1
De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat voor de bovengenoemde in de ondersplitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Amsterdam P sectie P nummer 3580A
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20141103000108, d.d. 03-11-2014
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 46DF136EA445D9525138C955EF8DC38D toebehoort aan Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool.
De bewaarder
Mr. W.F.L. van der Bruggen

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-12-2014 om 11:04 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 65329 nummer 164.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 46DF136EA445D9525138C955EF8DC38D toebehoort aan Cornelis Johannes Jozefus Maria van Gool.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20141103000108.
Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Bijlage

44994_erfpacht.pdf

blad 1

**LEVERING EIGENDOM
ONDER VOORBEHOUD VAN RECHT VAN ERFPACHT
VAN APPARTEMENTSRECHT 1
"THE DOUBLE AMSTERDAM"
VALKENBURGERSTRAAT TE AMSTERDAM**

Heden, negen december twee duizend veertien, verschenen voor mij, mr. Bart Louis Willem Paul **Versteeg**, notaris te Maastricht: ----------

1. de heer mr. Thijs LAMMERTSMA, kandidaat-notaris, geboren te Geleen op vijf december negentienhonderd eenentachtig, kantooradres: Vrijthof 19 te 6211 LD Maastricht, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **US CV-I B.V.**, gevestigd te ------ Amsterdam, kantoorhoudende te 1217 KP Hilversum, Koninginneweg 11, ------- postadres: Koninginneweg 11, 1217 KP Hilversum, (ingeschreven in het --------- handelsregister onder nummer 34334444),---------- **gemelde vennootschap hierna ook te noemen "Gerechtigde" en/of** ---------- **"Erfpachter".**----------
2. mevrouw Veronique Carolina Maria HABETS, geboren te Heerlen op dertien--- april negentienhonderd achtentachtig, kantooradres: Vrijthof 19 te 6211 LD ----- Maastricht, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd URBAN STUDIO'S----- BESTUUR B.V., gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1217 KP--------- Hilversum, Koninginneweg 11, (postadres: 1217 KP Hilversum, Koninginneweg 11), (BV nummer 608815) en ingeschreven in het Handelsregister voor Gooi-, -- Eem en Flevoland onder nummer 02061435, deze vennootschap bij het geven--- van de volmacht handelende:----------
   a. **voor zich (als juridisch eigenaar)**, en----------
   b. in haar hoedanigheid van enig **besturend/beherend vennoot met**---------- **zelfstandige vertegenwoordigingsbevoegdheid** van de commanditaire------ vennootschap genaamd: **URBAN STUDIO'S C.V.**, gevestigd te ---------- Amsterdam, kantoorhoudende te 1217 KP Hilversum, Koninginneweg 11, -- (postadres: Koninginneweg 11, 1217 KP Hilversum) en als zodanig deze ---- commanditaire vennootschap **(als economische eigenaar)** rechtsgeldig ------ vertegenwoordigende; deze vennootschap is ingeschreven in het---------- Handelsregister voor Gooi-, Eem en Flevoland onder nummer 14090284,----

   tezamen hierna ook te noemen "Bloot-eigenaar".----------

De comparanten verklaarden:----------

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN VOORAFGAANDE ----------
VERKRIJGING----------

1. De als "Gerechtigde" aangeduide volmachtgever is thans eigenaar van het-------- navolgende registergoed:----------
   Het appartementsrecht, omvattende het recht op het uitsluitend gebruik van **de achtendertig (38) woningen** gelegen op de begane grond tot en met de vijfde--- verdieping, alsmede **zevenenveertig (47) parkeerplaatsen en twintig (20)**------ **bergingen** gelegen op niveau -1, plaatselijk bekend te 1011 NA Amsterdam, de woningen als Valkenburgerstraat 132-A, 132-B, 132-C, 132-D, 132-E, 132-F,---

134-A, 134-B, 134-C, 134-D, 134-E, 134-F, 134-G, 134-K, 136-A, 136-B, 136-C, 136-D, 136-E, 136-F, 136-G, 136-K, 138-A, 138-B, 138-C, 138-D, 138-F, 138-G, 138-K, 138-L, 140A, 140-B, 140-C, 140-D, 140-E, 140-F, 140-G, 140-K, kadastraal bekend als gemeente **Amsterdam sectie P complexaanduiding 3580 A appartementsindex 1**, uitmakende het zeven duizend vierhonderd zeventien / tien duizendste (7.417/10.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd "The Double Amsterdam" bestaande uit twee afzonderlijke gebouwen met tussenterrein, een ondergrondse parkeergarage met bergingen, een commerciële ruimte op niveau -1 en op de begane grond, en vijfenveertig (45) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde dan wel de zesde en dakverdieping, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als de percelen gemeente Amsterdam sectie P nummers:
3559, groot zeven aren tweeënnegentig centiaren,
2754, groot achtenzeventig centiaren,
2362, groot acht aren vierenvijftig centiaren,
1075, groot zesenvijftig centiaren,
3561, groot twee aren achtenveertig centiaren,
3557, groot dertig centiaren;
hierna te noemen: **"de zaak" of "het registergoed"**;

2. De in de splitsing betrokken percelen werden door de Gerechtigde verkregen:
voorzover het betreft de percelen 3559 en 2754, door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee november tweeduizend negen in **register 4 deel 57375 nummer 178**, van een afschrift van een **akte van levering**, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op dertig oktober tweeduizend negen verleden voor de waarnemer van mr. R.L.G.M. Steegmans, notaris te Maastricht,
voorzover het betreft de percelen 2362 en 1075, door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vierentwintig april tweeduizend negen in **register 4 deel 56561 nummer 62**, van een afschrift van een **akte van levering**, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vierentwintig april tweeduizend negen verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht,
voorzover het betreft het perceel 3561, door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zesentwintig augustus tweeduizend elf in **register 4 deel 60378 nummer 147**, van een afschrift van een **akte van levering**, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op zesentwintig augustus tweeduizend elf verleden voor de waarnemer van mr. H.W.J.M. Poldermans, notaris te Amsterdam,
voorzover het betreft het perceel 3557, door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien november twee duizend elf in **register 4 deel 60751 nummer 152**, van een afschrift van een **akte van ruiling**, houdende kwijting, op zeventien november twee duizend elf verleden voor de waarnemer van mr. M. Albers, notaris te Amsterdam.
3. De bij voormelde aankomsttitels verkregen percelen zijn vervolgens gesplitst in appartementrechten zoals hierna sub B. omschreven.

B. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Vorenomschreven appartementsrecht is ontstaan door de inschrijving ten kantore van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf december twee duizend veertien in register 4 in deel 65314 nummer 13 van een afschrift van een akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten, welke akte op vijf december twee duizend veertien voor mr. C.J.J.M. van Gool, notaris te

Amsterdam, is verleden. ----------
VERENIGING VAN EIGENAARS ----------
Bij voormelde akte van splitsing werd opgericht de vereniging van eigenaars: ---
"Vereniging van eigenaars gebouw "The Double Amsterdam" aan de ----------
Valkenburgerstraat 132-A - 146 te Amsterdam", gevestigd te Amsterdam, en --
het reglement van die vereniging vastgesteld. ----------
Het adres van de Vereniging van Eigenaars is: VvE Metea B.V., Richterslaan ---
52-54 te 3431AK Nieuwegein (postadres: postbus 51, 3430AB Nieuwegein).----
Volgens opgave van het bestuur van die vereniging: ----------
- bedragen de maandelijkse servicekosten voor het onderhavige ----------
  appartementsrecht, welke aan de vereniging van eigenaars dienen te worden
  voldaan, thans veertien duizend vierhonderd zesentachtig euro (€ 14.486,--);
- zijn nadere gegevens thans niet beschikbaar in verband met de zeer recente--
  oprichting van de vereniging van eigenaars.----------

Van die opgave blijkt uit een stuk, dat aan deze akte zal worden vastgehecht. ---- ./.
REGLEMENT VAN SPLITSING ----------
In voormelde akte van (hoofd)splitsing werd van toepassing verklaard het--------
modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke ---------
Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX, --
aangevuld en gewijzigd zoals in voormelde akte van (hoofd)splitsing nader is ---
omschreven.----------
Dit modelreglement is vastgesteld bij akte verleden op zeventien januari twee ---
duizend zes voor mr A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. ----------
Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het --
Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari twee -------
duizend zes in register 4, deel 19399 nummer 166.----------

C. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN ----------
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of ---------
bijzondere verplichtingen wordt: ----------

1. **ten aanzien van voormeld perceel 3559**, voorzover afkomstig uit het vervallen perceel 2868 en voorzover afkomstig uit het vervallen perceel 2750, op haar-----beurt afkomstig uit de vervallen percelen 2169, 2195 en 2305, **verwezen naar** -- een akte op twee november negentienhonderd drieëndertig verleden voor notaris H.N. Siebeits ter standplaats Amsterdam en ingeschreven in de openbare---------registers op twee november daarna in register 4 deel 2893 nummer 82, waarin---werden gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden, **woordelijk** luidende als---volgt: ----------

   " Zolang de werf behoorende tot perceel IV (destijds Valkenburgerstraat ----
   112, kadastraal bekend sectie P nummer 2307 geheel en 2305 gedeeltelijk)--
   bij den tegenwoordigen huurder in huur blijft zal deze het recht van weg-----
   hebben over perceel VII (destijds Valkenburgerstraat 132a, kadastraal-------
   bekend sectie P nummer 10771078, 1079, 1080 en 2169, alle geheel, en -----
   2305 en 2195 beide gedeeltelijk) om te komen van en naar de ----------
   Valkenburgerstraat, uit te oefenen op de thans bestaande wijze." ----------
   en ----------
   " De uitgang en de ramen welke perceel VII (destijds Valkenburgerstraat ---
   132) thans heeft mogen bestendigd blijven, waarvoor perceel VIII ten --------
   behoeve van perceel VII wordt belast met de erfdienstbaarheid van uitpad en
   uitzicht. " ----------

   Terzake voormelde erfdienstbaarheden is vervolgens in voormelde aankomsttitel **deel 57375 nummer 178**, **woordelijk** opgenomen het navolgende: ----------
   " Deze erfdienstbaarheden zijn volgens verklaring van de verkoper - ---------
   voorzover hem bekend - ***niet (meer) van toepassing op het onderhavige*** ----

***verkochte**. "*----------

2. **ten aanzien van voormeld perceel 2362**, verwezen naar het in voormelde------- aankomsttitel deel 56561 nummer 62 gememoreerde uit een akte van koop en --- levering op twaalf juni negentienhonderd achtennegentig verleden voor notaris-- mr M.E.A.C. Akkermans, gevestigd te Uithoorn, bij afschrift ingeschreven ten -- kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op vijftien juni negentienhonderd achtennegentig in register 4 in deel 15111 ----- nummer 21, **woordelijk** luidende als volgt:----------

" Aanvullende bepalingen eventuele verontreiniging. ----------
1. Onverminderd het hiervoor bepaalde kan de verkoper niet vanwege -------
toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken
tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelenten aanzien van het
registergoed of naburige percelen, danwel tot vergoeding van enige schade.
Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen
of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het registergoed. -----
2. Partijen zijn overeengekomen deze exoneratieclausule ten behoeve van ---
verkoper en ten laste van koper als kettingbeding te vestigen. ----------
3. Ter uitvoering hiervan verklaarden partijen dat de hiervoor omschreven--
bedingen, alsmede het onderhavige beding bij elke vervreemding in ----------
eigendom of (vestiging) zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel ---
daarvan aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht--------
overgaan casu quo moeten worden opgelegd, ten behoeve van de verkoper --
moeten worden bedongen en aangenomen en in elke volgende akte van-------
vervreemding of van vestiging van een zakelijk genotsrecht woordelijk -------
moeten worden opgenomen. ----------
4. Indien de koper (of zijn rechtsopvolger) in strijd handelt met enige---------
bepaling van dit artikel of weigert of nalatig is tot de uitvoering of ----------
toepassing daarvan mede te werken, zal hij ten behoeve van de verkoper-----
verbeuren een onmiddellijk vorderbare boete ter grootte van eenmiljoen -----
vierhonderdvijfduizend gulden (f.1.405.000,00), onverminderd het recht -----
nakoming te vorderen. "----------

3. **ten aanzien voormeld perceel 1075**, verwezen naar het in voormelde ---------- aankomsttitel deel 56561 nummer 62 gememoreerde uit een akte op zeven april- negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor notaris mr. S.E.C. Edzes, ------- gevestigd te Wormerveer, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst -- voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht april ---------- negentienhonderd tweeënnegentig in register 4 in deel 10893 nummer 52,-------- **woordelijk** luidende als volgt: ----------

" Persoonlijke verplichtingen / Kettingbeding. ----------
Verkoper en koper zijn nog overeengekomen als volgt: ----------
a. Koper zal in het gekochte geen andere speelautomaten laten plaatsen en--
laten exploiteren dan speelautomaten van Tegeto B.V. of een door de---------
comparant Theo Tock aan te wijzen derde en wel gedurende een periode van
twintig jaren ingaande heden. ----------
b. Voor elke overtreding van hetgeen hiervoor onder a. is overeengekomen,-
verbeurt de koper aan genoemde Theo Tock een boete van eenduizend -------
gulden (f.1.000,00) voor elke dag of een gedeelte daarvan, waarop de--------
overtreding plaats heeft of voort duurt, onverminderd de bevoegdheid van---
Theo Tock de koper in rechte tot nakoming van zijn verplichtingen te ---------
noodzaken en/of schadevergoeding te vorderen.----------
c. De koper alsmede zijn rechtverkrijgenden die krachtens algemene of ------
bijzondere titel in eigendom van het bij deze overgedragen perceel zijn-------
opgevolgd, dienen de hiervoor sub a. en b. overeengekomen bepalingen,-----

alsmede de onderhavige bepaling c. bij elke akte van levering, waarbij onder akte van levering mede is te verstaan de akte houdende vestiging of wijziging van een zakelijk recht anders dan hypotheek, in elke volgende akte aan de nieuwe verkrijger op te leggen, terwijl deze beopalingen ten behoeve van genoemde Theo Tock door de vervreemder dienen te worden aangenomen, bij gebreke waarvan door de nalatige vervreemder ten behoeve van genoemde Theo Tock een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (f.50.000,00) zal worden verbeurd, welke boete zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst op eerste vordering van genoemde Theo Tock moet worden voldaan. "

De Gerechtigde verklaart bij dezen dat voormeld kettingbeding zoals aangehaald uit voormelde aankomsttitel deel 56561 nummer 62, thans door tijdsverloop niet meer van toepassing is op het registergoed.

4. **van toepassing verklaard** het bepaalde in voormelde akte van (hoofd)splitsing in appartementsrechten.

De Gerechtigde aanvaardt als erfpachter die verplichtingen, die hij op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen in verband met de hierna te vermelden overdracht van de bloot eigendom en vestiging van het recht van erfpacht als verplichting dient na te leven.

Bedoelde bepalingen worden door de voornoemde besloten vennootschap US-CV1 B.V. als erfpachter en door de Bloot-eigenaar aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten tevens door de Erfpachter voor die derden aangenomen.

D. OVEREENKOMST TOT OVERDRACHT VAN DE BLOOT EIGENDOM ONDER VOORBEHOUD ERFPACHT

De Gerechtigde en de Bloot-eigenaar hebben een schriftelijke overeenkomst gesloten de dato vier december twee duizend veertien, waarbij de Gerechtigde zich heeft verbonden om aan de Bloot eigenaar het recht van eigendom ter zake van het registergoed te leveren, **onder het voorbehoud van een eeuwigdurend recht van erfpacht** ingaande **heden**, **op het hiervoor omschreven registergoed,** door Erfpachter te gebruiken als **woningen casu quo parkeerplaatsen en bergingen**. De getekende koopovereenkomst wordt aan deze akte gehecht.

./..

Ten aanzien van dit gebruik van de zaak heeft de Gerechtigde het volgende meegedeeld:

hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;

1. Erfpachter is aan de Bloot-eigenaar geen andere vergoeding dan de canon verschuldigd wegens het voorbehouden van het recht van erfpacht.
2. Het bepaalde in de overeenkomst blijft tussen Bloot-eigenaar en Erfpachter onverkort van kracht, tenzij daarvan bij deze akte nadrukkelijk is afgeweken.
3. Op grond van het bepaalde in artikel 5:118a lid 1 Burgerlijk Wetboek, kan een appartementseigenaar zonder toestemming van de overige appartementseigenaren een recht van erfpacht vestigen, tenzij in de akte van splitsing anders is bepaald. In voormelde akte van (hoofd)splitsing is geen beperking opgenomen ten aanzien van de bevoegdheid tot het vestigen van een recht van erfpacht mits daar geen aan- onder of bijbouw uit voortvloeit, mitsdien is Gerechtigde bevoegd tot het voorbehouden casu quo vestigen van het recht van erfpacht zonder medewerking van de overige appartementseigenaren casu quo de voornoemde Vereniging van eigenaars gebouw "The Double Amsterdam" aan de Valkenburgerstraat 132-A - 146 te Amsterdam.

E. LEVERING

De Gerechtigde verkoopt en levert ingevolge voormelde overeenkomst bij dezen aan de Bloot-eigenaar, die bij dezen van de Gerechtigde koopt en in (bloot) eigendom

aanvaardt, de eigendom van het registergoed **onder voorbehoud door de** ----------
Gerechtigde van het eeuwigdurend recht van erfpacht (zoals bedoeld in artikel 5:85 van het Burgerlijk Wetboek) ter zake van het registergoed, hierna ook te---noemen "het Verkochte". ----------
KOOPSOM BLOOT EIGENDOM ----------
De koopprijs voor de bloot eigendom van het registergoed bedraagt: zeventien------ miljoen vierhonderd vierentachtig duizend zevenhonderd tweeëntachtig euro--------- (€ 17.484.782,--) **inclusief de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting**.-
VERREKENING KOOPSOM EN KWIJTING
De comparanten verklaarden als volgt. ----------
De koopsom is volgens verklaring van de comparanten tussen de Gerechtigde en de Bloot-eigenaar **geheel** verrekend met de rekening-courantschuld die de Gerechtigde heeft aan de Bloot-eigenaar.----------
De Gerechtigde geeft bij dezen kwijting aan de Bloot-eigenaar voor de voldoening-- van de koopprijs middels deze verrekening. ----------
BEDINGEN----------
Voormelde overeenkomst van verkoop en koop met levering is gesloten onder de --- volgende bepalingen en bedingen: ----------
KOSTEN EN BELASTINGEN ----------
Artikel 1 ----------
Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het-- kadastrale recht zijn voor rekening van de Gerechtigde.----------
Wegens de levering van het Verkochte is **omzetbelasting verschuldigd zoals aan-- het slot van deze akte nader wordt omschreven.** ----------
LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT----------
Artikel 2 ----------
1. De Gerechtigde is verplicht aan de Bloot-eigenaar eigendom te leveren die:------
   a. onvoorwaardelijk is;----------
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen-------- daarvan; ----------
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen; ----------
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten; ----------
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst,---------- anders dan in deze akte gemeld. ----------
2. Indien de door de Gerechtigde opgegeven maat of grootte of de verdere ---------- omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van------ partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voorzover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.----------
3. Het Verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, thans geheel ontruimd, vrij van --- huur, of ander gebruiksrecht, behoudens de eventueel meeverkochte roerende --- zaken. ----------
   Het voortgezet gebruik van de Gerechtigde als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt- geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte. ----------
4. Energieprestatiecertificaat ----------
   Met betrekking tot het Verkochte is géén energieprestatiecertificaat afgegeven. - De Gerechtigde is vrijgesteld van de verplichting om een ----------
   energieprestatiecertificaat aan de Bloot-eigenaar te overhandigen daar: ----------
   - het Verkochte jonger is dan tien jaar en bij de bouw van het registergoed een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is berekend. De Gerechtigde heeft de ------ berekening van de energieprestatiecoëfficiënt aan de Bloot-eigenaar ----------

overhandigd.----------
5. Blijkens een **kadastraal uittreksel per drieëntwintig juni twee duizend veertien**----------
   - zijn er de navolgende publiekrechtelijke beperkingen bekend ten aanzien van de in de splitsing betrokken percelen; ----------
     voorzover het betreft de percelen 3559 en 2754: ----------
     twee meldingen, beschikkingen of bevelen in het kader van de Wet ----------
     Bodembescherming, ontleend aan 3788 datum in werking elf maart twee ----
     duizend tien en 3104 datum in werking dertig juni twee duizend vier,---------
     betrokken bestuursorgaan is de gemeente Amsterdam. ----------
     voorzover het betreft de percelen 2362 en 1075: ----------
     twee meldingen, beschikkingen of bevelen in het kader van de Wet ----------
     Bodembescherming, ontleend aan 3788 datum in werking elf maart twee ----
     duizend tien en 1156 datum in werking zeventien december twee duizend ---
     acht, betrokken bestuursorgaan is de gemeente Amsterdam. ----------
     voorzover het betreft het perceel 3561:----------
     een melding, beschikking of bevel in het kader van de Wet ----------
     Bodembescherming, ontleend aan 3788 datum in werking treding elf maart--
     twee duizend tien, betrokken bestuursorgaan is de gemeente Amsterdam. ----

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO ----------
Artikel 3----------
1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats terstond na de-ondertekening van deze akte en met inachtneming van het gemelde recht van----erfpacht. ----------
2. De bijdragen aan de vereniging van eigenaars komen ten laste van de ----------
   Erfpachter. ----------

GARANTIES VAN DE GERECHTIGDE ----------
Artikel 4----------
De Gerechtigde garandeert het navolgende: ----------
a. de Gerechtigde is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte; ----------
b. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo ----------
   herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van--leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de ----------
   Huisvestingswet; ----------
c. voor de Gerechtigde bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit ----hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;----------
d. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de----------
   verschenen termijnen zijn voldaan.----------

BODEMGESTELDHEID ----------
Artikel 5----------
1. Aan Gerechtigde is niet bekend dat in het Verkochte asbest is verwerkt. ----------
2. Voor zover aan de Gerechtigde bekend: ----------
   a. heeft inmiddels een sanering van de ondergrond van het Verkochte ----------
      plaatsgevonden, aldus blijkt uit een besluit uniforme sanering de dato acht---oktober twee duizend veertien van de Omgevingsdienst ----------
      Noordzeekanaalgebied, waarvan een kopie aan deze akte zal worden ---------
      gehecht; ---------- ./..
   b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het --registergoed door de daartoe bevoegde instanties diverse beschikkingen of --bevelen uitgevaardigd, te dezen wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 2 lid 5 van deze akte.----------
3. Aan Bloot-eigenaar is de navolgende documentatie ter hand gesteld: ----------
   a. melding sanering de dato achttien november twee duizend negen; ----------

b. beoordeling melding uniforme sanering de dato dertien april twee duizend tien; ----------
c. ontvangstbevestiging melding op grond van Besluit uniforme saneringen de dato negenentwintig april twee duizend elf; ----------
d. besluit uniforme sanering de dato acht oktober twee duizend veertien, zoals voormeld. ----------

4. Bloot-eigenaar heeft kennis genomen van de sub 3. gemelde documentatie en van de conclusies uit voormeld besluit uniforme sanering de dato acht oktober twee duizend veertien, woordelijk luidend als volgt: ----------
"1. Door de instemming met het verslag van een uniforme sanering als bedoeld in artikel 39 van de Wet Bodembescherming (Wbb) in combinatie met artikel 14 van het Besluit uniforme saneringen (Bus) wordt de sanering als afgerond beschouwd. Als gevolg hiervan wordt de registratie van de melding van het voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 28 in combinatie met artikel 39b van de Wet bodembescherming (Bus-melding) beëindigd. ----------
2. Op het perceel (of een gedeelte daarvan) is een isolatielaag aangebracht. Voor de instandhouding van de isolatielaag gelden de nazorgbepalingen van artikel 15 Bus. ----------
In verband hiermee moet het besluit als beperkingsbesluit worden ingeschreven in het gemeentelijke beperkingen register." ----------

5. Onverlet de aansprakelijkheid van Gerechtigde volgens het hiervoor in dit artikel bepaalde, zullen partijen het restrisico, dat wil zeggen het risico voor alle schade die het gevolg is van verontreinigingen of andere milieuomstandigheden, die niet zijn opgenomen in de sub 3. opgenomen documentatie, zodanig verdelen dat indien Bloot-eigenaar een vordering ter zake indient in het eerste jaar vanaf levering, de schade voor eenhonderd procent (100%) wordt gedragen door Gerechtigde; in het tweede jaar de schade voor negentig procent (90%) voor rekening van Gerechtigde komt en voor tien procent (10%) voor rekening van Bloot-eigenaar, en in elk daarop volgend jaar voor tien procent (10%) meer voor rekening van Bloot-eigenaar en voor tien procent (10%) minder voor rekening van Gerechtigde, zodat de aansprakelijkheid van Gerechtigde ter zake zal eindigen na afloop van het tiende jaar vanaf de datum van levering. Het voorgaande laat onverlet de aansprakelijkheid van Gerechtigde voor schade in verband met feiten of omstandigheden die Gerechtigde bekend waren of moesten zijn en welke Gerechtigde niet aan Bloot-eigenaar heeft gemeld. ----------

VERENIGING VAN EIGENAARS ----------

Artikel 6 ----------

a. De Gerechtigde garandeert dat de hiervoor genoemde vereniging van eigenaars geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van normale lasten en belastingen van het gebouw met de daarbij behorende grond en de exploitatie, verzekering en administratie daarvan en dat de vereniging geen besluiten heeft genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien; ----------
b. de Erfpachter is vanaf heden stemgerechtigd in die vereniging en is onderworpen aan het splitsingsreglement dat hem volledig bekend is; hij verbindt zich eveneens alle eventuele bestaande huishoudelijke reglementen nauwgezet te zullen naleven; ----------

VOORGAANDE OVEREENKOMSTEN ----------

Artikel 7 ----------

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen de overeenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen partijen is overeengekomen gelden, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden ----------

gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde. ----------
AFSTANDDOENING ONTBINDINGSRECHT----------
Artikel 8----------
Partijen doen afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te verlangen. ----------
F. ERFPACHT, ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN----------
De comparanten verklaarden dat de vestiging door voorbehoud van het onderhavige recht van erfpacht is geschied: ----------

a. tegen een canon, eerstmaals groot zeshonderd negentien duizend zeshonderd ---- zestig euro (€ 619.660,--) per jaar, welke canon jaarlijks zal worden geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 van nagemelde "*Algemene* ---------- *Erfpachtvoorwaarden inzake Urban Studio's 2010*", welke indexatie eerstmaals- zal plaatsvinden op een januari twee duizend zestien. ----------
b. onder toepasselijk verklaring van de "*Algemene Erfpachtvoorwaarden inzake* --- *Urban Studio's 2010*", opgenomen in een akte op zeventien juni tweeduizend---- tien verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht, en woordelijk-- luidende als volgt: ----------

"ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN INZAKE URBAN STUDIO'S 2010 ----------
Artikel 1----------
DEFINITIE----------
In deze bepalingen wordt onder "erfpacht" mede het onverdeeld aandeel daarin verstaan. ----------
Artikel 2----------
DUUR VAN HET RECHT VAN ERFPACHT----------
1. *Het recht van erfpacht gaat in op het moment van ondertekening van de ----- notariële akte van vestiging (hierna: "**de ingangsdatum**") en is ---------- eeuwigdurend.*----------
2. *De eigenaar kan de erfpachter vervroegde ingebruikneming van de ---------- onroerende zaak toestaan.* ----------

Artikel 3----------
DE INRICHTING EN INGEBRUIKNEMING ----------
1. *De erfpachter is verplicht onder de hierna te noemen voorwaarden en-------- binnen de in de bijzondere voorwaarden te stellen termijnen:* ----------
   a. *de onroerende zaak overeenkomstig de in de akte van vestiging ---------- aangegeven bestemming in gebruik te nemen;* ----------
   b. *de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de ----- openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;*----------
   c. *de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig in de akte --- van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te-------- houden;* ----------
2. *De eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de--------- erfpachter ontheffing verlenen van een of meer der in lid 1 genoemde -------- verplichtingen en/of van de terzake in de akte van vestiging gestelde ---------- voorwaarden en termijnen. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden - verbonden.* ----------

Artikel 4----------
HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING----------
1. *De erfpachter heeft hetzelfde genot van de onroerende zaak als een ---------- eigenaar. Hij dient daarbij in acht te nemen alle wettelijke en reglementaire voorschriften, die op de onroerende zaak betrekking hebben.* ----------
   In geval van vestiging van het erfpachtsrecht op het gedeelte van de ---------- onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden -------

gebruikt, deel uitmakende van een appartementsrecht (hierna aan te duiden- als "erfpachtsrecht of erfpacht op een appartementsrecht") worden de------- krachtens de wet, de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk -------- reglement aan de eigenaar van het appartementsrecht in zijn hoedanigheid - van appartementseigenaar in de hoofdsplitsing toekomende bevoegdheden -- uitgeoefend door de erfpachter, en dient hij de voor de ---------- appartementseigenaars daaruit voortvloeiende verplichtingen na te komen -- als ware hij zelf eigenaar. ----------

2. *De erfpachter is verplicht de onroerende zaak overeenkomstig de in de akte- van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de ------- erfpachter niet geoorloofd de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk niet of - nagenoeg niet te gebruiken. ----------*
   Het is de erfpachter niet geoorloofd handelingen te verrichten die kunnen --- leiden tot een vermindering van de waarde van het perceel. ----------
3. *De erfpachter is niet bevoegd de onroerende zaak een andere bestemming te geven dan de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en is niet ----- bevoegd een handeling in strijd met die bestemming te verrichten of na te---- laten. ----------*
4. *Het is de erfpachter niet geoorloofd de onroerende zaak zodanig te ---------- gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert. ----------*
5. *Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en -- opstallen aan derden hinder of overlast te bezorgen. ----------*
6. *De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 -------- genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk - verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of - verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden. ----------*

<u>Artikel 5</u> ----------

<u>INSTANDHOUDING VAN DE OPSTALLEN</u> ----------

1. *De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische ---- staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met-- opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te herstellen of vernieuwen. ----------*
   Ingeval van onvoldoende onderhoud van de grond of van de opstallen is de - eigenaar bevoegd zich te wenden tot de rechter teneinde gemachtigd te ------ worden om in de plaats van de erfpachter en op zijn kosten bepaalde --------- onderhoudswerken of reparaties te doen uitvoeren. De rechter is bevoegd bij een te verlenen machtiging tevens te bepalen tot welk bedrag de te maken --- kosten aan de erfpachter in rekening kunnen worden gebracht. ----------
2. *Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te ---- slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen. ----------*
3. *De erfpachter is verplicht tot herbouw of herstel van de opstallen over te ---- gaan, indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk te niet zijn-- gegaan. ----------*
4. *De erfpachter is verplicht de opstallen voor zijn rekening tegen brand- en --- stormschade te verzekeren en zolang de erfpacht duurt verzekerd te houden. Hij moet de polis van de verzekering op eerste verzoek aan de eigenaar ter-- inzage verstrekken. Ingeval van schade is de erfpachter verplicht binnen een jaar na uitkering van de assurantiepenningen tot wederopbouw of herstel --- over te gaan tot tenminste het bedrag van de uit te keren ---------- assurantiepenningen.----------*
   De eigenaar is gerechtigd eenmaal per jaar de opstallen door deskundigen-- te doen opnemen. ----------

5. *De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen en de eigenaar aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van de zaak onder de verplichting tot vrijwaring van de eigenaar daarvoor op de wijze als in de wet is bepaald.*
6. *Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu -waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.*
7. *De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 6 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk - verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of - verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.*

Artikel 6

DE CANON

1. *In de akte van vestiging van het recht van erfpacht wordt de hoogte van de canon vastgesteld.*
   De erfpachter is de canon verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Bij vervroegde ingebruikneming van de onroerende zaak zoals bedoeld in artikel 2, lid 2, is de canon verschuldigd vanaf het moment van de vervroegde ingebruikneming. De erfpachter zal de daaruit voor de eigenaar voortvloeiende rentederving aan de eigenaar voldoen bij het passeren van de notariële akte van vestiging.
   De canon dient maandelijks bij achterafbetaling te worden voldaan, telkens- in één (1) termijn op de laatste dag van de maand, voor de eerste maal op de laatste dag van de maand waarin de akte van vestiging werd gepasseerd.
2. *Alle betalingen door erfpachter aan eigenaar te doen, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of verrekening op nader door partij(en) aan te geven wijze. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting - van enige betalingsverplichting.*
   De verplichting tot betaling van canon is een ondeelbare en hoofdelijke verbintenis.
3. *De canon zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van de CPI-index voor alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek of, ingeval dat cijfer niet meer wordt gepubliceerd, het cijfer dat daarvoor in de plaats - is getreden, volgens de navolgende formule:*
   de gewijzigde canon is gelijk aan de geldende canon op de wijzigingsdatum- zoals die volgt uit de erfpachtsovereenkomst vermenigvuldigd met: het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de- kalendermaand waarin de canon wordt aangepast.
   Indien de indexering van de canon zou leiden tot een lagere canon dan de onmiddellijk voorafgaand aan de indexatie geldende canon, heeft geen indexering plaats.
4. *De canon kan niet worden afgekocht.*
5. *Behalve in geval van wijziging van het recht van erfpacht, vindt geen herziening van de canon plaats.*

Artikel 7

RISICO; AANVAARDING

1. *Met ingang van de ingangsdatum draagt erfpachter het risico van het*

registergoed. Vanaf dat tijdstip komen de baten de erfpachter ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.

2. *De erfpachter aanvaardt de onroerende zaak in de feitelijke staat, waarin deze zich ten tijde van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht bevond.*
   De (aanstaande) erfpachter wordt door de eigenaar in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst (nader) onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysische aspecten van de onroerende zaak uit te (doen) voeren. Door het verlenen van medewerking aan het vestigen van het erfpachtrecht verklaren partijen over en weer dat de onroerende zaak wordt geacht geschikt te zijn voor de beoogde bestemming.
   Het voortgezet gebruik van eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de onroerende zaak, tenzij in de vestigingsakte anders is bepaald.
3. *Alle vruchten, die tijdens de duur van de erfpacht van de onroerende zaak zijn afgescheiden of opeisbaar worden en alle voordelen van roerende aard, die de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak oplevert, komen toe aan de erfpachter.*
4. *Alle voordelen van onroerende aard die het in erfpacht uitgegeven goed oplevert, komen toe aan de eigenaar doch zijn tijdens de duur van het erfpachtrecht aan de erfpacht onderworpen.*
5. *Achteruitgang van de onroerende zaak door bodemverontreiniging of een andere niet aan de eigenaar toe te rekenen oorzaak is voor risico van de erfpachter, voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.*

Artikel 8
GARANTIES/VERPLICHTINGEN EIGENAAR

1. *De eigenaar garandeert dat het recht van erfpacht ten tijde van de vestiging:*
   a. *onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze algemene voorwaarden, het in de bijzondere voorwaarden en in de wet ten aanzien van het recht van erfpacht bepaalde;*
   b. *niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in de akte van vestiging vermelde;*
   c. *niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in de akte van vestiging vermelde;*
   d. *niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in de akte van vestiging vermelde;*

   alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van erfpacht zijn verbonden krachtens de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden en de wet.
2. *Voorts garandeert de eigenaar dat ten tijde van de vestiging van het erfpachtsrecht:*
   a. *het registergoed geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;*
   b. *hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door erfpachter of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de ten tijde van de vestiging geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van*

andere maatregelen;----------

c. *hem niet bekend is dat in de grond tanks voor het opslaan van*---------- *vloeistoffen aanwezig zijn.*----------

d. *hem niet bekend is dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt;*----------

e. *aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen*-- *betreffende het registergoed zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet of Huisvestingswet), welke nog niet zijn uitgevoerd;*----------

f. *aan hem betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag*----- *voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel*---------- *registerinschrijving bekend is:* ----------
   - *als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de* -------- *Monumentenwet 1988;*----------
   - *tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;* ----------
   - *door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;*

g. *aan hem niet bekend is dat het registergoed is opgenomen in een* --------- *aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;* --------

h. *het registergoed niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo* ------ *herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure- is betrokken;* ----------

i. *ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht met betrekking tot het registergoed bestaan;*

j. *op het registergoed geen andere dan de gebruikelijke zakelijke*---------- *belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;* ------

k. *aan hem met betrekking tot het registergoed geen nog niet ingeschreven-maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17*----- *Burgerlijk Wetboek bekend zijn;*----------

l. *hem niet bekend is dat ten aanzien van het registergoed, beschikkingen*-- *en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen;* ----------

m. *zijn recht op het registergoed niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.* ----------

3. *Indien de grootte en/of verdere omschrijving van het registergoed niet juist - of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch erfpachter daaraan enig* ----- *recht.*----------

4. *De eigenaar staat ervoor in dat de onroerende zaak feitelijk alle* ---------- *eigenschappen heeft waarvan de erfpachter hem heeft medegedeeld dat zij* -- *van belang kunnen zijn voor het gebruik van de onroerende zaak*---------- *overeenkomstig haar bestemming. Voor het overige staat de eigenaar niet in voor de aanwezigheid van eigenschappen van de in erfpacht uitgegeven* ----- *onroerende zaak, behoudens de eigenschappen waarvan de eigenaar weet*--- *dat zij ontbreken, terwijl de eigenaar kan vermoeden dat de erfpachter de* --- *aanwezigheid verwacht.* ----------

5. *De eigenaar verstrekt de erfpachter alle informatie met betrekking tot het* --- *registergoed die aan de eigenaar bekend is en naar geldende* ---------- *verkeersopvattingen door de eigenaar aan de erfpachter bekend moet* -------- *worden gemaakt.*----------

Artikel 9----------

AANSPRAKEN VAN EN JEGENS DERDEN ----------

1. *Alle aanspraken die de eigenaar ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers,*--------

(onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op erfpachter op de wijze als in de wet bepaald. ----------
Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als-bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar -----verplicht op eerste verzoek van de erfpachter aan een overdracht mee te -----werken. De eigenaar is tevens verplicht garantiebewijzen welke met ----------betrekking tot de onroerende zaak mochten bestaan aan erfpachter te --------overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van erfpachter te doen stellen. ----------

2. *De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor ----schade van derden ontstaan door, of direct samenhangend met,----------bodemverontreiniging of een andere oorzaak, voorzover die----------bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ---ongeacht of de eigenaar of de erfpachter wordt aangesproken.----------Is de erfpachter ingevolge de vorige volzin aansprakelijk en wordt de --------eigenaar in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het-------geding te komen teneinde de belangen van de eigenaar de verdedigen. -------*

Artikel 10 ----------
KOSTEN, LASTEN EN BELASTINGEN ----------

1. *Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met de uitgifte,-------vestiging, wijziging, splitsing, overdracht, toedeling, omzetting en overgang van het recht van erfpacht - de kosten die verband houden met een eventueel vereiste kadastrale opmeting daaronder begrepen -, alsmede alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van - het perceel en de opstallen worden geheven, met uitzondering van die--------belastingen naar inkomen en winst die uitdrukkelijk aan de eigenaar als -----hoofdgerechtigde worden opgelegd,----------zijn voor rekening van de erfpachter en komen voor zijn rekening met ingang van de ingangsdatum of - in geval van eerdere ingebruikneming - vanaf de --datum van eerdere ingebruikneming.----------*
2. *Wanneer de eigenaar een betaling heeft verricht die krachtens de wet, de----akte van vestiging, de algemene of bijzondere voorwaarden ten laste van de-erfpachter komt, zal daarvan kennis worden gegeven aan de erfpachter, -----onder overlegging van betalingsbewijzen, en dient de erfpachter het betaalde bedrag binnen een maand na deze kennisgeving aan de eigenaar te ----------vergoeden. ----------*
3. *Indien het recht van erfpacht op een appartementsrecht is gevestigd, treedt--de erfpachter in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van-----aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten in de ----------appartementensplitsing, tenzij bij de akte van vestiging van het ----------erfpachtsrecht anders is bepaald. ----------*

Artikel 11 ----------
ONDERHOUD EN HERSTEL ----------

1. *Alle kosten van gewoon en buitengewoon herstel met betrekking tot de -------onroerende zaak worden door de erfpachter gedragen, tenzij deze volgens de bijzondere voorwaarden voor rekening van de eigenaar komen. De eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.----------*
2. *De gewone en buitengewone financiële lasten met betrekking tot het ----------registergoed komen voor rekening van de erfpachter----------*
3. *Het bepaalde in artikel 10, lid 2 is van overeenkomstige toepassing. ----------*

Artikel 12 ----------
OVERDRACHT, TOEDELING, SPLITSING DOOR OVERDRACHT OF --------
TOEDELING EN ONDERERFPACHT ----------

1. *Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar:*
   a. *worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak;*
   b. *worden gesplitst of worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht.*

   Deze beperking staat executie van het erfpachtrecht door schuldeisers van de erfpachter niet in de weg.
2. *De erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.*
3. *Op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak zullen door de erfpachter geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.*
4. *De eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.*

   Overeenkomstig artikel 5:91 van het Burgerlijk Wetboek kan in geval de eigenaar weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.
5. *Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
6. *Van een overgang, overdracht, splitsing of bezwaring onder welke titel dan ook van het recht van erfpacht dan wel de onroerende zaak, moet(-en) de erfpachter dan wel diens rechtverkrijgende(-n) binnen één maand na de dag van de overgang, overdracht of bezwaring daarvan aan de eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit die overgang, overdracht, splitsing of bezwaring blijkt.*
7. *Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.*

Artikel 13

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. *Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.*
2. *Indien het recht van erfpacht door de erfpachter in appartementsrechten wordt gesplitst, kunnen overdracht en toedeling van de appartementsrechten zonder toestemming van de eigenaar geschieden.*
3. *De canon die na de splitsing opeisbaar wordt, wordt over de appartementrechten verdeeld in gelijke delen, tenzij daarvoor bij het reglement van splitsing met toestemming van de eigenaar een andere verhouding is bepaald.*

   Daarnaast is de vereniging van eigenaren hoofdelijk verbonden voor de door een of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en dient, zolang de eigenaar niet uitdrukkelijk en schriftelijk anders heeft te kennen gegeven, inning van de canon van de verschillende appartementseigenaren en betaling daarvan aan de eigenaar te geschieden door de vereniging van eigenaars.

4. *Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement. Voor het splitsingsreglement wordt steeds het laatst verschenen modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als uitgangspunt gehanteerd. In het reglement dient voorts te worden opgenomen dat ten minste één lid van het bestuur bij benoeming aantoonbaar voldoende professionele kennis en ervaring dient te hebben met betrekking tot het besturen van een vereniging van eigenaars en het (doen) voeren van de financiële administratie van zodanige vereniging.*
5. *Eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.*
6. *Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
7. *Indien het recht van erfpacht met toestemming van de eigenaar in appartementsrechten is gesplitst, is wijziging van de akte van splitsing of opheffing van de splitsing slechts mogelijk met toestemming van de eigenaar. Het bepaalde in de voorgaande leden is van overeenkomstige toepassing.*

<u>Artikel 14</u>
<u>VERHUUR</u>

1. *De erfpachter is bevoegd de onroerende zaak geheel of ten dele te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven zonder schriftelijke toestemming van eigenaar. Voorts is erfpachter bevoegd een gesloten huurovereenkomst dan wel een verleend gebruiksrecht te verlengen of te wijzigen zonder toestemming van de eigenaar.*
2. *Onverminderd het in het eerste lid bepaalde en onverminderd het bepaalde in de leden 3 en 4 van artikel 94 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de eigenaar na het einde van de erfpacht gestanddoening van een bevoegdelijk aangegane verhuur dan wel van een bevoegdelijk verleend gebruiksrecht weigeren, voor zover zonder haar expliciete toestemming:*
   a. *hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt;*
   b. *hetzij bedrijfsruimte in de zin van de zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 is verhuurd voor een langere tijd dan vijf jaren;*
   c. *hetzij de verhuring is geschied op ongewone voor de eigenaar bezwaren de voorwaarden.*

   De erfpachter is aansprakelijk voor door de eigenaar te maken kosten en te betalen vergoedingen om de vorenbedoelde huur- en/of het vorenbedoelde gebruiksrecht te beëindigen.
4. *Van verhuur of ingebruikgeving krachtens welke titel dan ook van de onroerende zaak moet erfpachter binnen één maand aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de verhuring of ingebruikgeving alsmede de persoon van de huurder of gebruiker blijkt.*

<u>Artikel 15</u>
<u>EINDE ERFPACHTRECHT</u>

1. *De Erfpacht eindigt:*
   - *door opzegging door de eigenaar, zoals is geregeld in artikel 16;*
   - *door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;*
   - *door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek;*
   - *op andere in de wet omschreven gronden.*
2. *Bij het einde van het erfpachtrecht is de erfpachter verplicht de onroerende zaak tijdig in goede en in eigentijdse staat van onderhoud aan de eigenaar*

op te leveren, vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten - met uitzondering van de huur- en andere gebruiksrechten die de eigenaar --- gestand dient te doen -, leeg en ontruimd. ----------
Ingeval de erfpachter zonder toestemming van de eigenaar wijzigingen in de onroerende zaak heeft aangebracht, is hij verplicht de onroerende zaak voor het einde van het recht van erfpacht terug te brengen in de oude toestand. ---

3. *Bij het einde van de erfpacht is het in artikel 9 bepaalde van ----------*
overeenkomstige toepassing.----------

Artikel 16 ----------

OPZEGGING ----------

1. *De erfpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen.----------*
2. a. *De eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen: ----------*
   (i) *indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee ----------*
   achtereenvolgende jaren te betalen;----------
   (ii) *indien de erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming---*
   van zijn andere verplichtingen.----------
   b. *De opzegging geschiedt bij exploit, ten minste een maand voor het -------*
   tijdstip waartegen wordt opgezegd. ----------
   Van het exploit dient een kopie te worden betekend aan de notaris, ten---
   overstaan van wie de akte van vestiging werd verleden, dan wel diens ---
   opvolger. De opzegging is onherroepelijk, waarbij de in de vorige volzin
   bedoelde notaris gemachtigd is om de opzegging op de voet van artikel--
   3:17 van het Burgerlijk Wetboek te doen inschrijven in de openbare------
   registers.----------
   c. *De opzegging als bedoeld onder 2.a moet op straffe van nietigheid -------*
   binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt ---------
   gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare ----
   registers staan ingeschreven. ----------
   Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal
   zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden-
   gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het------
   exploit zal dienen te liggen.----------
   d. *Na het einde van de erfpacht door opzegging als bedoeld onder 2.a. is de*
   eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter
   te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de
   erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.----------
3. a. *Wanneer het recht van erfpacht in een splitsing in appartementsrechten -*
   is betrokken kan de in lid 2 van dit artikel bedoelde opzegging wegens---
   verzuim in betaling van de canon slechts gedaan worden indien de -------
   gehele canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.-
   Het onder 2.b. bepaalde is van overeenkomstige toepassing. ----------
   b. *Rust op een of meer appartementsrechten een beslag of een beperkt------*
   recht, dan is het bepaalde in in het tweede lid sub c van overeenkomstige
   toepassing met betrekking tot dit beslag of beperkt recht. ----------
   c. *Is het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon over*
   twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven, dan kan het----------
   betreffende appartementsrecht door de rechter op vordering van de ------
   eigenaar aan haar worden toegewezen. De dagvaarding moet op straffe-
   van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen --
   die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het appartementsrecht in-
   de openbare registers staan ingeschreven.----------
   Door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van----------
   gewijsde gegane vonnis waarij de toewijzing is uitgesproken, gaat het ---

appartementsrecht op de eigenaar over en gaan de daarop rustende ----- beperkte rechten en beslagen teniet. Het in lid 2 onder d bepaalde is van overeenkomstige toepassing. ----------

4. Bodemonderzoek ----------

a. Na het beëindigen van het recht van erfpacht, op welke wijze dan ook, --- heeft de eigenaar het recht binnen twaalf maanden in zijn opdracht, doch voor gezamenlijke rekening van de eigenaar en de erfpachter door een - na gemeenschappelijk overleg te bepalen - terzake deskundig---------- onderzoeksbureau een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater te laten uitvoeren.----------

b. De eigenaar kan, wanneer de erfpachter weigert zijn medewerking als--- bedoeld onder a. te verlenen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na afloop van de onder a. genoemde termijn, een deskundig ---------- onderzoeksbureau inschakelen om het onder a. bedoelde onderzoek te --- laten verrichten. Dit laat onverlet dat de kosten van het onderzoek voor - de helft voor rekening van de erfpachter komen.----------

<u>Artikel 17</u> ----------

<u>WEGNEMINGSRECHT</u>----------

1. De erfpachter heeft bij het einde van het recht van erfpacht, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een ---------- rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen ---- vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in------- erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt, behoudens ---------- natuurlijke veroudering.---------- Indien de erfpachter van deze bevoegdheid geen gebruik maakt, vervallen --- deze zaken bij het eindigen van de erfpacht aan de eigenaar, zonder dat de -- eigenaar tot enige vergoeding van de waarde van deze zaken is gehouden,--- zulks onverminderd het bepaalde in artikel 20 (ontruiming).----------

2. De erfpachter is tijdens de duur van het recht van erfpacht <u>niet</u> bevoegd ----- gebouwen, werken of beplantingen, die door hem zelf of een---------- rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen ---- vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen. ----------

<u>Artikel 18</u> ----------

<u>VERGOEDINGSRECHT BIJ EINDE RECHT VAN ERFPACHT</u> ----------

1. Na het einde van de erfpacht heeft de erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen,--------- voorzover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of --- van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de-- vergoeding komt in mindering hetgeen de erfpachter aan de eigenaar uit ---- hoofde van het recht van erfpacht eventueel nog dient te voldoen, de kosten - daaronder begrepen.----------

2. In afwijking van het vorenstaande, heeft de erfpachter géén recht op de in--- het eerste lid bedoelde vergoeding:----------

a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw; ----------

b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd; ----------

c. voorzover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren------ aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen. -----

3. De waarde van de opstallen wordt in onderling overleg vastgesteld door de - eigenaar en de erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen ---- overeenstemming bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een ---------- deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door de --

eigenaar en de erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één deskundige aan. Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.

4. *Indien de eigenaar uit hoofde van de voorgaande leden een vergoeding terzake van de opstallen aan de erfpachter verschuldigd is en blijkt dat de oplevering van de onroerende zaak door de erfpachter aan eigenaar niet tijdig en niet overeenkomstig het bepaalde in artikel 15, lid 2, is geschied, is de eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding - renteloos - op te schorten totdat de oplevering alsnog overeenkomstig artikel 15, lid 2 is geschied. De eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van de erfpachter, tot het huur- of pachtvrij (doen) maken (indien van toepassing) casu quo (doen) ontruimen van de bedoelde opstallen.*
5. *Het in lid 4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien de erfpachter wijzigingen in de onroerende zaak heeft aangebracht zonder toestemming van de eigenaar en hij het registergoed bij de oplevering niet in de oude toestand heeft teruggebracht.*
6. *De door eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door de eigenaar aan de erfpachter moeten worden voldaan binnen zes maanden nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundige(-n) is uitgebracht, doch niet voordat het recht van erfpacht daadwerkelijk is geëindigd en de onroerende zaak conform het bepaalde in artikel 15, lid 2, is opgeleverd, behoudens de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten als bedoeld in artikel 14.*

Artikel 19

RETENTIERECHTEN

1. *De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.*
2. *De eigenaar heeft een retentierecht op de opstallen als bedoeld in artikel 17, eerste lid (wegneemrecht), totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht van de erfpachter heeft te vorderen is voldaan.*

Artikel 20

ONTRUIMING

1. *Indien bij het einde van de erfpacht de grond en de opstallen niet tijdig door de erfpachter zijn ontruimd, zal de eigenaar de ontruiming uit krachte van de grosse van de erfpachtsakte kunnen doen bewerkstelligen zonder nadere ingebrekestelling.*
2. *De eigenaar dient bij de ontruiming de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten zoals bedoeld in artikel 14 te respecteren. De eigenaar is echter te allen tijde bevoegd de genoemde gebruiksrechten met inachtneming van de wettelijke bepalingen te beëindigen.*

Artikel 21

INSTELLEN VAN RECHTSVORDERINGEN

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de eigenaar als dat van de erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd mits hij of zij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Artikel 22

HOOFDELIJKE VERBONDENHEID EN ONDEELBAARHEID

1. *Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de*

onroerende zaak, dan zijn zij hoofdelijk jegens de eigenaar verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien. In het bijzonder zijn zij alsdan hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voorzover die canon niet over hun rechten verdeeld is. ----------

2. *De verplichtingen, die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn ten opzichte van de eigenaar ondeelbaar, ook ten aanzien van de rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel van de erfpachter.* --------
3. *Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, dienen de gezamenlijke rechthebbenden een van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de eigenaar daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De eigenaar kan alle kennisgevingen, aanzeggingen, opzeggingen, vorderingen en andere verklaringen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.*----------

Artikel 23 ----------

NIET-NAKOMING/BOETEBEPALING ----------

1. *Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of bijzondere erfpachtsvoorwaarden, kan de eigenaar de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste tien maal het bedrag van de alsdan geldende canon op jaarbasis, te betalen binnen een door de eigenaar te stellen termijn.* ----------
2. *Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de eigenaar en de erfpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van erfpacht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.* ----------

Artikel 24 ----------

DERDENWERKING, KWALITATIEVE VERPLICHTING EN KETTINGBEDING----------

1. *Voorzover niet anders is/wordt vermeld, beogen partijen derdenwerking ten aanzien van de rechten en verplichtingen uit hoofde van de algemene en bijzondere voorwaarden.* ----------
2. *Voorzover uit de algemene en/of de bijzondere voorwaarden verplichtingen voor een der partijen voortvloeien om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of het recht van erfpacht, die niet reeds als onderdeel van het recht van erfpacht de rechtsopvolgers van de betreffende partij verbinden, worden die verplichtingen gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6: 252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.* ----------
   Het voorgaande is niet van toepassing op beperkingen van een van partijen in de bevoegdheid tot het vervreemden of bezwaren. ----------
3. *Voorzover uit de algemene en/of bijzondere voorwaarden verplichtingen voor de erfpachter voortvloeien, die niet als onderdeel van het recht van erfpacht de rechtsopvolger(-s) van de betreffende partij verbinden en die niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, dient de erfpachter deze verplichtingen bij wege van kettingbeding bij de overdracht van de erfpacht of een gedeelte daarvan ten behoeve van de eigenaar op te leggen aan en te laten aannemen door zijn rechtsopvolger(-s). De in de vorige volzin opgelegde verplichting geldt eveneens in geval van de bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte* -----

daarvan met een beperkt genotsrecht. ----------

Artikel 25 ----------

ALGEMENE TERMIJNENWET ----------

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de algemene ----------
voorwaarden en in de bijzondere voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Artikel 26 ----------

NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN----------

Indien en voorzover in de rechtsverhouding tussen de eigenaar en de erfpachter
een bepaling geldt die op grond van een dwingendrechtelijke bepaling, een ------
rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle ------
overige bepalingen onverminderd van kracht. " ----------

G. BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN----------

Met betrekking tot het voorbehouden recht van erfpacht zijn voorts de navolgende --
bijzondere voorwaarden van toepassing: ----------

a. De bestemming van het registergoed is (particuliere) bewoning met eventuele ---
bergingen en bijkomende voorzieningen. ----------
Ter zake van de bestemming is in voormelde akte van hoofdsplitsing het ---------
navolgende woordelijk opgenomen:----------
"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken -------
overeenkomstig de bestemming.----------
Deze is voor wat betreft: ----------
a. de parkeergarage: parkeerplaatsen respectievelijk bergingen zoals op de----
tekening aangegeven; ----------
b. het appartementsrecht met de index A-9: commerciële ruimte; ----------
c. de appartementsrechten met de indices A-2 tot en met A-8 alsmede voor de--
woningen behorend tot het appartementsrecht met de index A-1 en gelegen--
op de begane grond en de verdiepingen: woningen. ----------
Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende----------
gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen -------
gebruik in een woning te hebben. ----------
Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten gelegenheid te geven tot het (doen) -
uitoefenen van gokspelen." ----------

b. Artikel 13 lid 4 van de Algemene Erfpachtsvoorwaarden wordt gelezen als ------
volgt: ----------
"4. Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht -
van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van --
de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement.---
Voor het splitsingsreglement wordt steeds het laatst verschenen----------
modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie of een-----
daarvoor in de plaats komend algemeen toegepast modelreglement als--------
uitgangspunt gehanteerd. In het reglement dient voorts te worden----------
opgenomen dat ten minste één lid van het bestuur bij benoeming aantoonbaar
voldoende professionele kennis en ervaring dient te hebben met betrekking--
tot het besturen van een vereniging van eigenaars en het (doen) voeren van--
de financiële administratie van zodanige vereniging." ----------

TOESTEMMING BLOOT-EIGENAAR VOORGENOMEN ONDERSPLITSING----------

De Bloot-eigenaar van het registergoed verklaart hierbij de toestemming te verlenen, als bedoeld in artikel 5:106 lid 7 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 13 van de op de voormelde Algemene Erfpachtvoorwaarden inzake Urban Studio's 2010, ter zake van de door de Erfpachter voorgenomen (onder)splitsing van het erfpachtrecht in --- appartementsrechten overeenkomstig de daartoe door kantoor Boekel de Nerée ------ Advocaten en Notarissen te Amsterdam opgestelde ontwerpakte. ----------

HYPOTHECAIRE BELASTING EN TOESTEMMING ----------
HYPOTHEEKHOUDER ----------
De in de splitsing betrokken percelen zijn **hypothecair niet anders bezwaard dan met een recht van eerste hypotheek**, in hoofdsom groot negentien miljoen euro (€ 19.000.000,--), krachtens **akte van hypotheekstelling met rangwisseling** op negenentwintig november twee duizend elf verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht, ingeschreven in de openbare registers van de landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negenentwintig november twee duizend elf in register 3 **deel 63155 nummer 111**, zulks ten behoeve van de naamloze vennootschap ABN AMRO Bank N.V. gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1082 PP Amsterdam, Gustav Mahlerlaan 10, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34334259; ----------
Door de hiervoor genoemde hypotheekhouder is toestemming verleend voor de onderhavige overdracht onder voorbehoud en vestiging van gemeld recht van erfpacht. Van de toestemming van de voornoemde hypotheekhouder blijkt uit een onderhandse akte de dato vier december twee duizend veertien die aan deze akte zal worden vastgehecht. ---------- ./.1
OMZETBELASTING ----------
Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 onderdeel a ten 1e van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (nieuw vervaardigd registergoed). ----------
Deze omzetbelasting is voor rekening van de Bloot-eigenaar en is wel*t* in voormelde koopprijs begrepen. De omzetbelasting wordt berekend over de koopsom verminderd met de gekapitaliseerde geïndexeerde canon (zijnde achttien miljoen zesennegentig duizend achthonderd zevenenvijftig euro (€ 18.096.857.,--). Derhalve is de verschuldigde omzetbelasting nihil. ----------
VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING ----------
De Erfpachter verklaarde beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting terzake van de onderhavige levering, zulks op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, nu over deze levering omzetbelasting verschuldigd is op grond van het bepaalde in artikel 11 lid 1 onderdeel a ten 1e van de Wet op de Omzetbelasting 1968 (nieuw vervaardigd registergoed), en het registergoed door de Gerechtigde niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. ----------
AFSTEMMING FISCALE GEVOLGEN ----------
Omtrent de heffing van overdrachtsbelasting en omzetbelasting op deze akte is vooraf overleg gevoerd met de Belastingdienst. De brief van de heer B.J.H. Simmeling, specialist omzetbelasting en overdrachtsbelasting van de Belastingdienst de dato acht december twee duizend veertien, zal aan deze akte worden vastgehecht.. ---------- ./.
VOLMACHTEN ----------
Van de voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten die aan deze akte zullen worden vastgehecht. ---------- ./.
WOONPLAATSKEUZE ----------
Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de Kadasterwet wordt door partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte. ----------
SLOT AKTE ----------
De comparanten zijn mij, notaris, bekend. ----------
De identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/ partijen is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten. ----------
WAARVAN AKTE ----------
In minuut is verleden te Maastricht op de datum als in het hoofd van deze akte -------

vermeld. ----------
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de comparanten hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.----------
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur vijfentwintig (17:25).----------
(volgt ondertekening)
VOOR AFSCHRIFT:
B.L.W.P. Versteeg
De ondergetekende, mr. Bart Louis Willem Paul Versteeg, notaris te Maastricht, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
B.L.W.P. Versteeg
De ondergetekende, mr. Bart Louis Willem Paul Versteeg, notaris te Maastricht, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-12-2014 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 65321 nummer 169.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 76F166A8DE76FBA74625E5A2B42E3D05 toebehoort aan Bart Louis Willem Paul Versteeg.
Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Bijlage

44994_begroting 2020.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN



BEGROTING

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

Begroting t.b.v periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2020 - 31 december 2020

Begroting van de uitgaven

Verdeling volgens verdeelsleutel	*Uitgaven*	*Bedrag*
Algemene kosten volgens breukdeel	Bijdrage hoofd VvE Algemeen	110.315,27
Algemene kosten volgens breukdeel	Bijdrage hoofd VvE app. 1 - 8	5.108,62
Erfpacht	Erfpachtcanon	661.841,43
Kosten Welness	Dagelijks onderhoud - Kosten Welness	38.760,00
Liften en trappenhuizen achterzijde	Bijdrage hoofd VvE Achterzijde	19.258,95
Liften en trappenhuizen voorzijde	Bijdrage hoofd VvE Voorzijde	13.764,77
Parkeergarage	Incidenteel onderhoud	500,00
Parkeergarage	Brandmeldinstallatie en SIM	7.005,00
Parkeergarage	Garagedeuren	550,00
Parkeergarage	Liftkosten totaal	2.420,00
Parkeergarage	Dagelijks onderhoud - Lift telefoonkosten	390,00
Parkeergarage	Dagelijks onderhoud - Schoonmaak parkeergarage	2.000,00
Parkeergarage	Bankkosten	200,00
Parkeergarage	Reservering groot onderhoud parkeergarage	17.617,00
Parkeergarage	Overige kosten parkergarage	3.000,00
Parkeergarage gelijke delen	Nutsvoorzieningen - Elektra	2.000,00
	Totaal	884.731,04

Bijlage

44994_2019.Liq.prognose Parkeergarage.pdf

VvE The Double - Amsterdam

MOP 2016-2035 parkeergarage en lift met trappenhuis beg.grond naar kelder — bedragen zijn incl. 21% BTW

Code Hoofdgroep	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
03 Buitenkozijnen				3.993					10.648					34.243					10.648		**59.532**
21 Binnenwanden																					**-**
23 Plafonds																					**-**
24 Binnenkozijnen																					**-**
29 Binnenschilderwerk							605								16.283						**16.888**
41 Klimaatinstallaties									7.214										58.445		**65.659**
44 Electrische-installaties									26.499										26.499		**52.998**
45 Transportvoorziening										21.459		4.453			33.336					54.341	**113.589**
46 Beveiligingsinstallaties				6.874		100		4.792	2.183			4.891		20.016	100	4.792	1.108	100	2.083	4.792	**51.831**
51 Terreinafwerkingen e.d.																					**-**
69 Staartkosten			-	2.173	-	20	121	958	9.309	4.292	-	1.869	-	10.852	9.944	958	222	20	19.535	11.827	**72.099**
Totaal object	-	-	-	13.040	-	120	726	5.750	55.853	25.751	-	11.213	-	65.111	59.663	5.750	1.330	120	117.210	70.960	**432.596**

Liquiditeitsprognose

20 jaren (2016- 2035)

jaar	beschik-baar	toevoe ging	extra bijdrage	onttrek-king	resteert
2016				-	-
2017	-	17.000		-	17.000
2018	17.000	17.255		-	34.255
2019	34.255	17.255		13.040	38.470
2020	38.470	22.000		-	60.470
2021	60.470	22.000		120	82.350
2022	82.350	22.000		726	103.624
2023	103.624	22.000		5.750	119.873
2024	119.873	22.000		55.853	86.020
2025	86.020	22.000		25.751	82.270
2026	82.270	22.000		-	104.270
2027	104.270	22.000		11.213	115.057
2028	115.057	22.000		-	137.057
2029	137.057	22.000		65.111	93.946
2030	93.946	22.000		59.663	56.283
2031	56.283	22.000		5.750	72.533
2032	72.533	22.000		1.330	93.203
2033	93.203	22.000		120	115.083
2034	115.083	22.000		117.210	19.873
2035	19.873	22.000		70.960	-29.086
				432.596	

15 jaren (2016- 2030)

jaar	beschik-baar	toevoe ging	extra bijdrage	onttrek-king	resteert
2016				-	-
2017	-	17.000		-	17.000
2018	17.000	17.255		-	34.255
2019	34.255	17.255		13.040	38.470
2020	38.470	17.617		-	56.087
2021	56.087	17.617		120	73.584
2022	73.584	17.617		726	90.475
2023	90.475	17.617		5.750	102.341
2024	102.341	17.617		55.853	64.105
2025	64.105	17.617		25.751	55.972
2026	55.972	17.617		-	73.589
2027	73.589	17.617		11.213	79.993
2028	79.993	17.617		-	97.610
2029	97.610	17.617		65.111	50.116
2030	50.116	17.617		59.663	8.070
				237.227	

totaal 2016-2025 101.240
totaal 2026-2030 135.986
totaal 2031-2035 195.370
432.596

Door afronding kunnen in de tellingen kleine verschillen ontstaan.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bijlage

44994_816 HR The Double 20190110.pdf

Vereniging van Eigenaars
Gebouw The Double te Amsterdam

en

Vereniging van Eigenaars
Ondersplitsing Gebouw The Double te Amsterdam

Huishoudelijk Reglement

versie 1 april, 2019

Inhoudsopgave

Deel 1 Algemeen

Artikel 1. Inleiding

Deel 2 Appartementen

Artikel 2. Uiterlijk en gebruik van het gebouw
Artikel 3. Beheer en onderhoud appartementengebouw
Artikel 4. Gebruik gemeenschappelijke ruimten
Artikel 5. Privé-gedeelten
Artikel 6. Beveiliging gebouw
Artikel 7. Geluidsoverlast
Artikel 8. Huisvuil en grof vuil
Artikel 9. Huisdieren
Artikel 10. Liften
Artikel 11. Naamplaatjes
Artikel 12. Buitenzonweringen
Artikel 13. Schotelantennes
Artikel 14. Keuken

Deel 3 Bergingen en parkeergarage

Artikel 15. Bergingen
Artikel 16. Parkeergarage

Deel 4 Geschillen en overtredingen

Artikel 17. Geschillen
Artikel 18. Overlast
Artikel 19. Sancties bij overtredingen

Deel 5 Instructie aan het bestuur

Artikel 20. Machtiging inzake artikel 53 lid 5 van de splitsingsakte cq. akte van ondersplitsing.

Deel 1 Algemeen

Artikel 1. Inleiding

Het doel van dit Huishoudelijk Reglement is om regels te hanteren over wat er wel en niet, of onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in de woningen en de algemene ruimten van de gebouwen.

Deze regels dragen bij aan het verhogen van de leefbaarheid, het vergroten van de medeverantwoordelijkheid van de bewoners, het beperken van overlast en een uniforme uitstraling van het complex.

Het Huishoudelijk Reglement bestaat uit vier delen.
In deel 1 wordt een toelichting gegeven op de algemene regels van de VvE.
In deel 2 en 3 worden de specifieke regels over de appartementen en de bergingen toegelicht.
In deel 4 worden de procedures bij geschillen en overtredingen toegelicht.

In de splitsingsakte cq akte van ondersplitsing worden voor eigenaren reeds vele zaken geregeld die betrekking hebben op het gebruik van het gebouw en de privé-gedeelten. In gevallen waarbij het Huishoudelijk Reglement strijdigheden bevat met de bepalingen in de Splitsingsakte, geldt de Splitsingsakte resp. Akte van Ondersplitsing. Op grond van artikel 2.1 van de Splitsingsakte wordt iedere eigenaar/gebruiker geacht het Huishoudelijk Reglement te kennen en is hij of zij verantwoordelijk voor de nakoming van de regels die ook gelden voor zijn of haar huisgenoten en gasten.

Onder splitsingsakte cq akte van ondersplitsing wordt verstaan de aktes die inzake dit complex door notaris Mr. C.J.J.M. van Gool te Amsterdam zijn verleden op 5 resp. 10 december 2014 en zijn ingeschreven bij het kadaster.

In dit reglement wordt verstaan onder:

a. De VvE : Vereniging van Eigenaars Gebouw The Double resp. Vereniging van Eigenaars Ondersplitsing The Double te Amsterdam.

b. Het Bestuur: de natuurlijke personen of de rechtspersoon, die door de vergadering van eigenaren zijn of is belast met het bestuur van de VvE.

c. Administratief Beheerder: de door de VvE aan te stellen (rechts)persoon, die het beheer voert over de administratie van de VvE en Algemene Ledenvergaderingen uitschrijft.

d. ALV: de Algemene Ledenvergadering van de VvE.

Het vaststellen, aanvullen of wijzigen van dit huishoudelijk reglement kan geschieden door de algemene ledenvergadering met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaars vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Zie Splitsingsakte resp. Akte van Ondersplitsing.

Deel 2 Appartementen

Artikel 2. Uiterlijk en gebruik van het gebouw

Eigenaren en/of gebruikers mogen geen veranderingen aan het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonische uiterlijk van het gebouw wordt gewijzigd. Dit geldt in het bijzonder voor het aanbrengen van buitenzonweringen. De zonwering dient aan de eisen en voorwaarden te

voldoen, zoals opgenomen in het Huishoudelijk Reglement (zie Artikel 12).

Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw en/of balkons van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen uitstekende voorwerpen is niet toegestaan.

Het is voorts niet toegestaan op balkons en gemeenschappelijke ruimten:

- Wasgoed aan de buitenzijde van het balkon en aan de binnen- en buitenzijde van de galerijen te hangen;
- Vogels te voederen en/of voedselresten te laten rondslingeren;
- Vuurwerk af te steken;
- Plantenbakken te metselen;
- Plantenbakken aan de buitenzijde van het balkon en aan de binnen- en buitenzijde van de galerijen te hangen;
- Klim(planten) tegen de gevels te laten opgroeien
- Als berging voor opslag van dozen, kisten, vuilniszakken e.d. te gebruiken;
- Wijzigingen aan afscheidingen uit te voeren;
- Tegels of vloerbedekking te bevestigen;
- Het is verboden om voorwerpen van welke aard dan ook van de balkons of galerijen te gooien of te laten vallen. Bewoners dienen te voorkomen dat voorwerpen van de balkons of uit de ramen kunnen vallen of waaien.
- Andere dan elektrische barbeques te gebruiken. In geen geval mag er sprake zijn van open vuur.

Artikel 3. Beheer en onderhoud appartementengebouw

1. Bewoners en/of gebruikers zijn verplicht medewerking te verlenen aan noodzakelijke onderhoud- en herstelwerkzaamheden.

2. Werkzaamheden aan de buitenschil van het gebouw en de gemeenschappelijke voorzieningen binnen het gebouw mogen niet door bewoners – individueel worden verricht.

Onderhoudsverzoeken en wensen ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden gemeld door eigenaren aan de Administratief Beheerder.
Opdrachten, die buiten de Administratief Beheerder om zijn gegeven, zijn voor rekening van de opdrachtgever, tenzij sprake is van een noodgeval. Een dergelijk geval dient zo spoedig mogelijk (telefonisch) te worden gemeld door eigenaren aan de Administratief Beheerder.

Artikel 4. Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Iedere eigenaar en/of gebruiker heeft het recht op gebruik van de gemeenschappelijke ruimten volgens de bestemming daarvan, maar dient daarbij de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement van de VvE in acht te nemen en mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaren en gebruikers.

2. Het is de eigenaar zonder schriftelijke toestemming van de VvE niet toegestaan veranderingen aan te brengen in gedeelten van gemeenschappelijke ruimten.

3. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, het aanbrengen van decoraties, het ophangen van teksten zonder toestemming van de VvE.

4. Het is iedere eigenaar en gebruiker verboden zich zonder geldige reden langdurig op te houden in de gemeenschappelijke ruimten.

5. De vloeren van de gemeenschappelijke ruimten dienen vrij te zijn. Het is iedere eigenaar of gebruiker verboden om op enigerlei wijze in het portiek, trappenhuis, lift, bergingsgangen en galerijen (voor zover aanwezig) voorwerpen of obstakels te plaatsen of op te slaan van welke aard of omvang dan ook daaronder onder meer te begrijpen (grof)vuil, glas, oud papier, al of niet meubilair (bankjes), schoonloopmatten, verplaatsbare bloembakken, alsmede (brom\snor) fietsen of scootmobielen.

6. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten te roken of open vuur te maken.

7. Het is niet toegestaan geluidshinder te veroorzaken, vernielingen te plegen en/of vervuiling aan te brengen in de gemeenschappelijke ruimten.

8. Het is niet toegestaan gemotoriseerde voertuigen in werking te stellen in de gemeenschappelijke ruimten.

9. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover andere eigenaren en gebruikers aansprakelijk voor schade toegebracht aan gebouw of gemeenschappelijke ruimten door zichzelf en/of door zijn of haar bezoekers.

10. Het is niet toegestaan energie en water te betrekken van de gemeenschappelijke voorzieningen voor niet gemeenschappelijke gebruik, zonder schriftelijke toestemming van de VvE.

Artikel 5. Privé-gedeelten

Het privégedeelte mag uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig de bestemming die in de splitsingsakte resp. akte van ondersplitsing is vermeld.
Een eigenaar kan zijn appartement, berging of parkeerplaats aan een ander in gebruik geven, mits hij ervoor zorgdraagt dat die ander vóór de in gebruik name een verklaring ondertekent waarin hij aangeeft bekend te zijn met de regels van het huishoudelijk reglement en deze zal naleven. Zonder ondertekening van deze verklaring is het niet toegestaan het privégedeelte in gebruik te nemen.
De Administratief Beheerder kan een model verklaring verstrekken aan de eigenaar die zijn appartement en/of berging in gebruik wil geven aan een derde.
De regeling omtrent het gebruik, beheer en onderhoud van privé-gedeelten is vastgelegd in de splitsingsakte cq. akte van ondersplitsing.

Artikel 6. Beveiliging gebouw

1. De bewoners en/of gebruikers van de privé-gedeelten zijn verantwoordelijk en aansprakelijk voor het binnenlaten van personen. De binnengelaten personen mogen zich niet zonder geldige reden in de gemeenschappelijke gedeelten ophouden.

2. Toegangsdeuren tot het gebouw en galerijen mogen nooit onbeheerd open staan, geblokkeerd of onklaar gemaakt worden en dienen steeds gesloten te worden.

3. Het is verboden het dak(en) van het gebouw te betreden.

Artikel 7. Geluidsoverlast

De eigenaren en/of gebruikers zijn verplicht zodanige maatregelen in hun privé gedeelten c.q. appartementen te treffen dat de buren c.q. omwonenden geen hinder ondervinden van geluidsoverlast. Het tijdelijk veroorzaken van geluidsoverlast binnen- of buitenshuis dient tot een minimum te worden beperkt. Vóór 08.00 uur en ná 22.00 uur is het niet meer toegestaan om harde muziek af te spelen, het bespelen van muziekinstrumenten en werkzaamheden te verrichten zoals boren, zagen en timmeren.

Harde vloerbedekking
In de privégedeelten is harde vloerbedekking zoals parket, laminaat en tegelvloeren toegestaan,

mits het contactgeluid valt binnen de daarvoor geldende wettelijke norm. Dit betekent dat de isolatie van contactgeluid van vloerbedekking tenminste ico + 10 decibel moet bedragen.

Plafondventilator
Geluid en resonantie ten gevolge van plafondventilatoren mag niet hoorbaar/merkbaar zijn in andere privé-gedeelten dan die van de eigenaar van de plafondventilator.

Artikel 8. Huisvuil en grofvuil

1. Het is verboden artikelen zoals hygiënisch verband, babyluiers, olie, vet e.d. door de gootstenen en closetpot te spoelen.

2. Huisvuilzakken dienen goed afgesloten in de daarvoor bestemde plaats te worden achtergelaten.

3. Grofvuil, zoals meubilair en apparaten, alsmede al datgene wat te groot is om in een vuilniszak te worden verpakt, moet naar of via de gemeentelijke reinigingsdienst worden afgevoerd. Bewoners dienen hiervoor zelf zorg te dragen volgens de regels die de gemeente hiervoor stelt.

4. Eigenaren en bewoners dienen zelf de vuilnis aan de straat te zetten op de door de gemeente Amsterdam bepaalde tijden (momenteel maandag en donderdagochtend tussen 6.00 uur en 8.00 uur). Vuilnis in de hal, tuin, parkeergarage of elders achterlaten is niet toegestaan conform huidige reglement.

5. In geval eigenaren hun vuilnis niet aan straat kunnen zetten (vakantie, beperkingen, afwezigheid enzovoort) is het toegestaan de vuilnis voor je huisdeur te plaatsen in goed afgesloten en niet lekkende vuilniszakken en de Huismeester een bericht te sturen (bellen, WhatsApp, sms of email) om de vuilnis op te halen. De eigenaren van verdieping 4 en 5 van gebouw II en III kunnen hun vuilnis in het trappenhuis plaatsen.

6. Indien de Huismeester niet beschikbaar is of te druk kan je het huisvuil ook zelf in niet lekkende en goed afgesloten zakken in de daartoe bestemde rek/container plaatsen in de zij gang.

Artikel 9. Huisdieren

Huisdieren zijn toegestaan, mits deze huisdieren medebewoners geen structurele hinder of overlast bezorgen door aard of aantal. Huisdieren die worden uitgelaten, mogen het gebouw, de aangrenzende bestrating en groenvoorziening niet verontreinigen en/of beschadigen. Mocht onverhoopt toch verontreiniging plaatsvinden, dan is de betreffende eigenaar verplicht de sporen daarvan onmiddellijk op te ruimen en schoon te maken. In de gemeenschappelijke ruimten en de liften moeten de huisdieren zijn aangelijnd of worden gedragen. In geen geval mogen huisdieren los rondlopen.

Artikel 10. Liften

In geval van brand mag geen gebruik worden gemaakt van de liften. De liftdeuren mogen nooit geblokkeerd of onklaar worden gemaakt. Storingen moeten zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de Administratief beheerder.

Artikel 11. Naamplaatjes

De naamplaatjes bij de brievenbussen op het bellentableau, entrees bij de portieken moeten van uniform model zijn. Het is niet toegestaan om de naamplaatjes zelf te bevestigen. Naamplaatjes kunnen door de huismeester worden verstrekt.

Artikel 12. Zonwering

De voorwaarden waaraan buitenzonweringen moeten voldoen worden vastgesteld in de algemene ledenvergadering nadat de architect daarover is geraadpleegd. Het is niet toegestaan buitenzonweringen aan te brengen voordat de voorwaarden door de algemene ledenvergadering zijn vastgesteld.

Artikel 13. Satellietontvangers en Schotelantennes

Het is niet toegestaan om in of aan het gebouw, balkons en loggia's satellietontvangers en/of schotelantennes te plaatsen zonder toestemming van de algemene ledenvergadering.

Artikel 14. Keuken

Het aansluiten van afzuigkappen met motor op het ventilatiekanaal is verboden. Het is wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanische afzuigsysteem.

Deel 3 Bergingen en parkeergarage

Artikel 15. Bergingen

1. Motorfietsen, bromfietsen en fietsen mogen alleen in de eigen berging worden gestald.

2. Het is toegestaan om een motor/bromfiets te plaatsen in de eigen berging, mits er wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Motorfiets/bromfiets mag geplaatst worden mits er geen lekkages van vloeistoffen plaatsvindt.
- De berging kan eventueel uitgerust worden met een rookmelder.

3. Het is verboden in de berging chemicaliën, benzine of andere aardoliederivaten, vuurwerk of anderszins gevaarlijke stoffen op te slaan.

4. Het is niet toegestaan in de berging te roken of open vuur te maken.

Artikel 16. Parkeergarage

1. De gebruiker verschaft zich toegang tot de parkeergarage met behulp van een toegangssleutel/toegangszender, die door de Vereniging van Eigenaars ter beschikking is gesteld.

2. Het is verboden te roken in de parkeergarage.

3. Het is verboden winkelwagentjes, meubilair, huis- en grofvuil, en dergelijke te plaatsen in de parkeergarage.

4. Het is niet toegestaan met aanhangwagens van welke aard dan ook, hieronder mede begrepen caravans, de parkeergarage in te rijden, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is verleend.

5. Het parkeren van voertuigen is alleen toegestaan binnen het toegewezen eigen parkeervak.

6. Het is verboden ontplofbare, brandbare of anderszins gevaarlijke en/of schadelijke stoffen in de parkeeraccommodatie te hebben dan wel mee te brengen, behoudens de motorbrandstof die zich in het brandstofreservoir van het voertuig bevindt.

7. Fietsen behoren in principe gestald te worden in de privé-berging die bij het appartement hoort. Voor eigenaars zonder privé berging dan wel parkeerplaats bestaat de mogelijkheid om de fiets voorlopig te stellen op parkeerplaats A68.

8. De gebruiker dient zich conform de bepalingen van de Wegenverkeerswet, het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens te gedragen. De parkeergarage mag niet als speelplaats worden gebruikt. Er dient stapvoets gereden te worden.

9. Het is verboden in de parkeergarage reparaties (of andere werkzaamheden) aan het voertuig uit te voeren uitgezonderd noodzakelijke reparaties bij pech, tenzij hiervoor vooraf schriftelijk toestemming is gegeven door de beheerder.

10. Iedereen dient ervoor zorg te dragen dat de parkeergarage niet wordt beschadigd en netjes wordt gehouden. Bij overtreding van deze regel wordt de schade op veroorzaker verhaald. Overtredingen kunnen gemeld worden bij de VvE-beheerder.

11. Voertuigen die geplaatst zijn op een andere plaats dan die waarop men krachtens de koop- of huurovereenkomst recht heeft, kunnen voorzien worden van een wielklem dan wel worden weggesleept. Dit mag niet eerder gebeuren dan nadat de eigenaar van dat voertuig op het voornemen tot deze actie is gewezen dan wel indien de betrokken eigenaar zich al eerder aan dit feit schuldig heeft gemaakt. De door de vereniging gemaakte kosten kunnen op de eigenaar van het voertuig worden verhaald.

Deel 4 Geschillen en overtredingen

Artikel 17. Geschillen

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, wordt er een beslissing genomen in de ALV van de VvE door een meerderheid van stemmen, met in achtneming van de wet, de splitsingsakte cq akte van ondersplitsing. Als zich een geval of situatie voordoet waarbij een besluit niet kan wachten tot de eerstvolgende ALV, dan beslist het Bestuur van de VvE en wordt dit in de eerstvolgende ledenvergadering ter sprake gebracht.

Artikel 18. Overlast

In geval van overlast dienen de betrokkenen het geschil in eerste instantie onderling op te lossen. Indien het geschil onderling niet opgelost kan worden, kan structurele/ernstige overlast gemeld worden door eigenaren aan de Administratief Beheerder.

Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Elke vorm van structurele/ernstige overlast moet wel aantoonbaar zijn om in behandeling genomen te worden. Klachten moeten voorzien zijn van naam en adres. Anonieme klachten worden niet in behandeling genomen.

Artikel 19. Sancties bij overtredingen

Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebrui-ker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

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 van eenhondervijftig euro (€150) terwijl de boete voor iedere dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt vijfenzeventig euro (€75) bedraagt. Dit onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.

De te verbeuren boetes komen ten bate van de vereniging. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is het bepaalde in de splitsingsakte cq. akte van ondersplitsing van toepassing. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

Deel 5 Instructie aan het bestuur

Artikel 20. Machtiging inzake artikel 53 lid 5 van de splitsingsakte cq. akte van ondersplitsing

Dit artikel luidt: 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. Dit bedrag is vastgesteld op €5.000 (vijfduizend euro).

Bijlage

44994_jaarverslag 2018.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Jaarrekening 2018

VvE Ondersplitsing gebouw The Double

Printdatum 6 februari 2020

Jaarrekening

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2018 balans**	**2017 balans**
1. Liquide middelen	128.363,28	130.203,65
2. Overlopende posten	1,03	2.157,71
3. Tussenrekeningen	0,00	548,46
5. Debiteuren	-30.607,98	-56.684,29
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**97.756,33**	**76.225,53**

Passiva / Schulden / Credit	**2018 balans**	**2017 balans**
6. Algemene reserve	16.073,53	18.070,77
7. Onderhoudsreserve	34.255,08	17.000,04
8. Voorzieningen	225,00	225,00
11. Crediteuren	41.997,46	42.926,96
13. Exploitatieresultaat	5.205,26	-1.997,24
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**97.756,33**	**76.225,53**

Jaarrekening

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2018 Werkelijk	2017 Werkelijk	2018 Begroting
16. Dotatie onderhoudsreserve	17.255,04	17.000,04	17.255,00
17. Onderhoudskosten Technisch	10.903,18	29.210,74	9.900,00
18. Onderhoudskosten Niet Technisch	36.862,56	37.862,81	41.860,00
20. Verenigingskosten	777.160,68	767.946,54	777.182,00
22. Nutsvoorzieningen	1.700,00	-704,71	2.000,00
23. Overige kosten	113,70	0,00	1.000,00
TOTAAL Kosten / Debet	**843.995,16**	**851.315,42**	**849.197,00**

Opbrengsten / Credit	2018 Werkelijk	2017 Werkelijk	2018 Begroting
13. Ledenbijdrage	849.198,00	849.312,74	849.197,00
15. Overige ontvangsten	2,42	5,44	0,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**849.200,42**	**849.318,18**	**849.197,00**

Exploitatie resultaat	2018 Werkelijk	2017 Werkelijk	2018 Begroting
24. Exploitatieresultaat	5.205,26	-1.997,24	0,00
TOTAAL Exploitatie resultaat	**5.205,26**	**-1.997,24**	**0,00**

Jaarrekening

VvE Opsplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2018 Werkelijk**	**2017 Werkelijk**
1. Liquide middelen		
Bank rekening courant	127.182,98	129.027,73
Bank spaarrekening	1.180,30	1.175,92
Totaal	**128.363,28**	**130.203,65**
2. Overlopende posten		
Nog te ontvangen bedragen (zie specificatie)	1,03	2.157,71
Totaal	**1,03**	**2.157,71**

Specificatie: 2. Overlopende posten - Nog te ontvangen bedragen		***Debet***	***Credit***
01-01-2018	*Beginsaldo*	2.157,71	
02-01-2018	*Rente en/of kosten Creditrente Kijk voor de rentepercentages op w*		4,38
27-08-2018	*compensatie zwembad 2017*		2.153,33
31-12-2018	*rente 2018*	1,03	
Totaal		**2.158,74**	**2.157,71**

3. Tussenrekeningen		
Tussenrekening algemeen	0,00	108,90
Doorbelastingen	0,00	439,56
Totaal	**0,00**	**548,46**
5. Debiteuren		
Achterstand	5.344,83	4.641,97
Voorstand	-18.641,15	-22.914,71
Vordering derden	0,00	348,45
Rekening courant andere VvE	-17.311,66	-38.760,00
Totaal	**-30.607,98**	**-56.684,29**
6. Algemene reserve		
Reservefonds algemeen	16.073,53	18.070,77
Totaal	**16.073,53**	**18.070,77**
7. Onderhoudsreserve		
Reservefonds groot onderhoud	34.255,08	17.000,04
Totaal	**34.255,08**	**17.000,04**
8. Voorzieningen		
Borgsommen	225,00	225,00
Totaal	**225,00**	**225,00**

Jaarrekening

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Balans	2018 Werkelijk	2017 Werkelijk
11. Crediteuren		
Crediteuren	41.997,46	42.926,96
Totaal	**41.997,46**	**42.926,96**

Jaarrekening

VvE Opsplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Resultatenrekening	2018 Werkelijk	2017 Werkelijk	2018 Begroting
16. Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	17.255,04	17.000,04	17.255,00
Totaal	**17.255,04**	**17.000,04**	**17.255,00**
17. Onderhoudskosten Technisch			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	2.782,04	91,42	500,00
Dagelijks onderhoud - Brandmeldinstallatie	6.124,55	5.845,54	5.700,00
Dagelijks onderhoud - Mechanische installatie	0,00	19.541,66	0,00
Dagelijks onderhoud - Garagedeuren	0,00	495,00	650,00
Dagelijks onderhoud - Lift	1.619,24	2.477,81	2.660,00
Dagelijks onderhoud - Lift telefoonkosten	377,35	759,31	390,00
Totaal	**10.903,18**	**29.210,74**	**9.900,00**
18. Onderhoudskosten Niet Technisch			
Dagelijks onderhoud - Schoonmaak	1.870,90	656,14	2.500,00
Dagelijks onderhoud - Sedum dakbedekking	0,00	600,00	600,00
Dagelijks onderhoud - Kosten Welness	34.991,66	36.606,67	38.760,00
Totaal	**36.862,56**	**37.862,81**	**41.860,00**
20. Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Bankkosten	186,00	186,00	200,00
Verenigingskosten - Hoofdvereniging (Algemeen)	104.532,48	101.835,44	104.540,00
Verenigingskosten - Hoofdvereniging (Voorzijde)	14.028,00	13.712,88	14.028,00
Verenigingskosten - Hoofdvereniging (Achterzijde)	19.584,96	19.099,92	19.585,00
Verenigingskosten - Hoofdvereniging (1-8)	5.955,00	5.503,48	5.955,00
Verenigingskosten - Overig	0,00	66,86	0,00
Verenigingskosten - Canon / erfpacht	632.874,24	627.541,96	632.874,00
Totaal	**777.160,68**	**767.946,54**	**777.182,00**
22. Nutsvoorzieningen			
Nutsvoorzieningen - Elektra	1.700,00	-704,71	2.000,00
Totaal	**1.700,00**	**-704,71**	**2.000,00**
23. Overige kosten			
Overige kosten	113,70	0,00	1.000,00
Totaal	**113,70**	**0,00**	**1.000,00**

Jaarrekening

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

Toelichting op de Resultatenrekening	2018 Werkelijk	2017 Werkelijk	2018 Begroting
13. Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars	849.198,00	829.771,08	849.197,00
Eenmalige bijdrage eigenaars	0,00	19.541,66	0,00
Totaal	**849.198,00**	**849.312,74**	**849.197,00**
15. Overige ontvangsten			
Rente	1,03	4,38	0,00
Overige opbrengsten	1,39	1,06	0,00
Totaal	**2,42**	**5,44**	**0,00**
24. Exploitatieresultaat			
Exploitatieresultaat	-2.018,89	0,00	0,00
Exploitatieresultaat - algemeen	607,67	-1.804,22	0,00
Exploitatieresultaat - kosten1	0,01	-996,88	0,00
Exploitatieresultaat - kosten2	0,06	-4.428,92	0,00
Exploitatieresultaat - kosten3	847,53	3.079,45	0,00
Exploitatieresultaat - erfpacht	0,50	0,00	0,00
Exploitatieresultaat - welness	3.768,39	2.153,33	0,00
Exploitatieresultaat - parkeer g	1.999,99	0,00	0,00
Totaal	**5.205,26**	**-1.997,24**	**0,00**

VvE Ondersplitsing gebouw The Double

VvE-bijdrage afrekening 2018

Index	Adres	Breuk deel	Volgens breukdeel	ALGEMEEN	ERFPACHT	KOSTEN1	KOSTEN2	Overige	Kosten	VvE bijdrage	Te betalen	Te ontvangen
Totalen		0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Bijlage

44994_notulen 1 april 2019.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Notulen

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 1 april 2019, aanvang 19:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 7417; aantal stemmen vertegenwoordigd: 7417 (100 procent)

1a. Opening

De beheerder opent om 19.45 uur de vergadering en heet alle aanwezigen van harte welkom.
Het betreft een gezamenlijke ledenvergadering van HS VvE The Double en OS VvE The Double.
De volgende bestuursleden zijn aanwezig: penningmeester dhr. C.C. Woodward en secretaris mw. M.L.M. Erdmann-Claessens. Voorzitter dhr. T.J. Seip is met kennisgeving afwezig.
Bestuurs- en commissieleden gaan akkoord met het bekend maken van hun naam in combinatie met hun adres. Overige persoonsgegevens die in de notulen worden opgenomen zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de besluiten van de vergadering van eigenaars.

Namens de eigenaar van de verhuurappartementen 2Rocks is dhr. W. van Wetering aanwezig.
Dhr. Timmerman is namens Compact Real Estate Services (Compact) aanwezig.

VvE Metea wordt vertegenwoordigd door dhr. Ron Steinkuhler als VvE manager en mw. Bea Mantel als notulist.
Op verzoek van het bestuur zit de beheerder de vergadering voor.

1b. Vaststellen stemmenaantal

HS VvE The Double: Van het totaal van 10.000 stemmen zijn 8.656 stemmen aanwezig dan wel door een volmacht vertegenwoordigd; er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

OS VvE The Double: Van het totaal van 7.417 stemmen zijn 6.876 stemmen aanwezig dan wel door een volmacht vertegenwoordigd; er is voldoende quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen.

2a. Ingekomen stukken/Mededelingen

De verklaring van dhr. Seip is aan alle aanwezigen beschikbaar gesteld en door alle aanwezigen gelezen, voordat de vergadering van start gaat. De vergadering geeft aan, dat de verklaring niet ook nog voorgelezen hoeft te worden. **De verklaring wordt met de notulen meegezonden.**
De vergadering bedankt dhr. Seip voor zijn tomeloze inzet voor de VvE.

2b. Contract huismeester

Het bestuur heeft het contract tussen de VvE en de werkgever van de huismeester opgezegd. Er ontstaat een discussie over het serviceniveau van de huismeester gerelateerd aan de maandelijkse bijdrage hiervoor; zijn takenpakket wordt nog altijd als onduidelijk ervaren en de vergadering zet vraagtekens bij de efficiëntie van zijn werkzaamheden.
Bij de vergadering leeft de indruk dat de huismeester verhoudingsgewijs meer tijd aan de huurappartementen besteedt. De huismeester heeft in het verleden zijn betrokkenheid met het complex getoond.
De vergadering gaat niet akkoord met beëindiging van het contract tussen de VvE en de werkgever van de huismeester; het bestuur herroept de opzegging.
Op de volgende ALV wordt nadere invulling van het huismeesterschap geagendeerd.
Mw. Presura, dhr. Luu, mw. Erdmann en 2Rocks willen zitting nemen in de commissie huismeester. Zij komen minimaal een keer bij elkaar en informeren de vergadering hierover.
Tevens blijft er regelmatig overleg met Compact over het functioneren van de huismeester.
De commissie huismeester informeert de vergadering over hun vorderingen.

3. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4a. Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de

voorzitter

Er zijn geen op- of aanmerkingen op de notulen.
De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 6 juni 2018 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

4b. Doorlopen actielijst

o2b1. Elektrische verbruik in de garage dient te verlopen via een eigen voorziening, niet via de algemene stopcontacten van de VvE.
Afgehandeld.
Elektrisch verbruik in de garage dient te verlopen via een eigen voorziening, niet via de algemene stopcontacten van de VvE.

04b1. Het bestuur onderzoekt een collectief onderhoudscontract Domotica-systeem, i.o.m. de huismeester; individuele wensen worden meegenomen.
Het onderzoek loopt. **Mw. Erdmann zal deze activiteit coördineren.**

04b2. Camera's agenderen voor de volgende ALV.
Geagendeerd.

04b3. Bestuur onderzoekt verruiming openingstijd wellness tot 23.00 uur.
Afgehandeld.

05b1. Eigenaars wordt gevraagd zich te melden voor een functie in het bestuur.
Geagendeerd.

06e1. Het bestuur wordt door de vergadering gemandateerd om een tweede kascommissielid te benoemen.
Afgehandeld.

07a1. Het bestuur onderzoekt of vervanging accu's noodverlichting in 2019 aan de orde is.
Geagendeerd.

07c1. De huismeester onderzoekt mogelijkheden voor het aanpassen van het programma van eisen in overleg met de brandweer.
Vanwege de functie van een vluchtroute is automatisch in het slot vallen van deuren niet mogelijk maar de eigenaars ervaren een gevoel van onveiligheid hierdoor.
Er zal een offertetraject gestart worden na inventarisatie door de heer Woodward door VvE Metea.
Op de volgende ALV wordt de offertes van een automatisch slot van de deuren geagendeerd.

07c2. Voor een camerasysteem is offerte gevraagd, toegevoegd wordt monitor in de hal.
Geagendeerd.

07c3. Onderwerp veiligheid wordt geagendeerd voor de volgende ALV.
Geagendeerd.

08a1. Eigenaars wordt verzocht geen vuilniszakken in binnentuin, garage of openbare ruimtes te plaatsen; bij constatering wordt een boete ingevoerd.
Geagendeerd.

08a2. De huismeester geeft zijn opmerkingen inzake taakbeschrijving aan het bestuur, die deze verwerkt in het document. Het aangepaste document wordt nogmaals verspreid onder de eigenaars.
De beheerder verspreidt het aangepaste document taakomschrijving huismeester onder de eigenaars.

08a3. De vertegenwoordiger neemt dit onderwerp op met 2Rocks en koppelt terug naar het bestuur.
Afgehandeld.

08a4. De penningmeester verzorgt per mail opgave van bijdragen voor erfpachtcanon t.b.v. belastingaangiften van eigenaars als zij dat aan hem vragen.
Afgehandeld.

08a5. Frequentie schoonmaak parkeergarage wordt besproken met schoonmaakbedrijf, bestuur en

huismeester.
De frequentie is gewijzigd van zeven naar zes keer. Afgehandeld.

5. Organisatie vereniging

5a. Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure
(Vrijwel) de enige inkomstenbron voor de vereniging is opbrengst uit de voorschotbijdragen. Het is dan ook van groot belang dat alle voorschotbijdragen en overige vorderingen vanuit de vereniging (zoals doorbelastingen, stook- en waterafrekeningen) tijdig binnenkomen. Meestal gaat dat goed, maar het komt voor dat er bij een individueel lid toch een achterstand in de betaling ontstaat. VvE Metea moet dan als beheerder van de vereniging adequaat kunnen reageren. Daarvoor wordt de volgende procedure gehanteerd:
Stap 1: de voorschotbijdragen moeten voor de eerste van de maand voldaan zijn. Als blijkt dat de voorschotbijdragen niet voldaan zijn, stuurt VvE Metea hierover een herinnering.
Stap 2: als de voorschotbijdragen en/of vorderingen, ondanks de herinnering, nog niet betaald worden, volgt een aanmaning conform de Wet Incasso Kosten (WIK). Dit is voor het lid de laatste kans om zonder verdere consequenties de voorschotbijdragen te betalen, of om in overleg met VvE Metea een betalingsregeling te treffen.
Stap 3: wordt ondanks de herinnering en aanmaning nog altijd niet betaald, dan wordt een advocaat of incassobureau/deurwaarder ingeschakeld. De advocaat of het incassobureau / de deurwaarder zal de invordering van de achterstand in betaling overnemen. De kosten die hij daarvoor rekent komen volgens het splitsingsreglement voor rekening van het lid dat niet betaalt. De advocaat of incassobureau/deurwaarder stuurt in ieder geval altijd een sommatie. VvE Metea stuurt de betreffende eigenaar een bevestiging van `het uit handen geven`.
Stap 4: leidt zelfs de inschakeling van een advocaat of incassobureau/deurwaarder niet tot betaling van de achterstallige bedragen, dan zal de advocaat of het incassobureau (bij de volmacht van de ledenvergadering gegeven aan VvE Metea die namens de vereniging uiteindelijk opdracht geeft om de wanbetaler te dagvaarden) gaan dagvaarden. In de dagvaarding wordt aan de rechter gevraagd de wanbetaler te veroordelen tot betaling. Als de rechter de veroordeling uitspreekt, kan de vereniging zo nodig door beslaglegging of executoriale verkoop de verschuldigde bedragen innen.
VvE Metea wijst de algemene ledenvergadering erop dat, tenzij zij anders beslist, vorderingen na zes maanden omgeslagen worden over de overige leden zoals beschreven in de splitsingsakte of het modelreglement en dat de algemene ledenvergadering zodoende de resultaten van de incassoprocedure niet afwacht.

Zoals in het verleden besloten:
De vergadering stemt in met de incassoprocedure en besluit om vorderingen (in tegenstelling tot wat is vermeld in de splitsingsakte of het modelreglement) niet al na zes maanden om te slaan over de overige leden, maar de resultaten van de incassoprocedure eerst af te wachten.

5b. (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel
Dhr. Seip heeft aangegeven zijn bestuursfunctie neer te leggen; de vergadering dankt hem nogmaals voor zijn buitengewone inzet voor de VvE.
Volgens het Handelsregister is VvE Metea bestuurslid maar VvE Metea vervult de rol van beheerder/administratie en maakt geen onderdeel uit van het bestuur.
De splitsingsakte meldt dat een bestuurder een natuurlijk persoon is.
Mw. O-A Presura (140B) en dhr. Luu (140K) geven aan dat zij belangstelling hebben om zitting te nemen in het bestuur. Alvorens zij definitief besluiten willen zij eerst ervaren of de functie iets voor hen is.
2Rocks informeert bij de gevolmachtigen naar interesse in een bestuursfunctie.
Secretaris mw. M.L.M. Erdmann-Claessens (140F) en penningmeester dhr. C.C. Woodward (142A) vormen het bestuur.

5c. Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening
Als de vergadering besluit te reserveren voor toekomstig planmatig onderhoud, dan schrijft het splitsingsreglement voor dat de gelden van het reservefonds op een aparte bankrekening worden geplaatst.
VvE Metea adviseert om twee bestuursleden en twee leden als tekenbevoegd te benoemen. De voorzitter of het bestuurslid, samen met één van de twee meetekenende leden zijn dan bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging.
In geval van aanwending van de middelen bij groot onderhoud zal VvE Metea de tekenbevoegden vragen een formulier te ondertekenen ten einde de overboeking te realiseren naar de rekening-courant van de vereniging.
Bestuursleden dhr. C.C. Woodward (142A) en mw. Erdmann-Claessens (140F) en niet-bestuursleden

dhr. R. van der Weide (138F) en dhr. P. Lakeman (2 Rocks) zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

VvE Metea treedt op als administratief beheerder en is in die hoedanigheid ingeschreven in de KvK en zelfstandig bevoegd om namens de VvE wijzigingen door te voeren bij de bank, overboekingen uit te voeren aan de hand van een dubbele handtekening op een overschrijvingsformulier en/of een spaarrekening te openen bij een bank.

5d. Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen

De vergadering besluit dat schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan, door de verzekeringsmaatschappij dienen te worden uitgekeerd op het rekeningnummer ten name van de vereniging van eigenaars waarop de voorschotbijdragen door de leden worden overgemaakt. Dit punt komt jaarlijks terug op de agenda en zal ieder jaar dienen te worden vastgesteld.
Schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan worden op het rekeningnummer t.n.v. de VvE gestort waarop de voorschotbijdragen worden overgemaakt.

5e. Besluit inzake de (her)taxatie van de verzekerde waarde i.v.m. de opstalverzekering

De vereniging heeft onder andere als taak om het gebouw te verzekeren tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Deze zaken worden gedekt binnen de opstalverzekering. De premie, en ook eventuele uitkeringen, worden gebaseerd op de herbouwwaarde. Deze herbouwwaarde is van groot belang: een te hoge herbouwwaarde leidt tot te hoge premie, terwijl een te lage herbouwwaarde kan leiden tot een schade-uitkering die niet de volledige schade dekt.
Volgens de splitsingsakte of het modelreglement stelt de vergadering het bedrag van de verzekeringen vast. De vergadering is bij dit besluit niet vrij: het verzekerde bedrag van de opstalverzekering moet aansluiten bij de herbouwwaarde. Er zijn verschillende manieren om tot een herbouwwaarde te komen. De meest zekere manier is het laten opstellen van een taxatierapport.

Als aan een erkend taxateur gevraagd wordt de herbouwwaarde te taxeren, en dit taxatierapport wordt aan de verzekeraar overlegd, dan garandeert de verzekeraar dat op dat moment geen sprake van onderverzekering is. Wordt bovendien een indexclausule in de polis opgenomen, die ervoor zorgt dat de verzekerde waarde jaarlijks meestijgt met de bouwkosten dan geldt die garantie wettelijk gezien voor een termijn van zes jaar. Uw vereniging heeft een polis van een verzekeraar, die de taxatie geldig heeft verklaard voor een periode van tien jaar.
De VvE heeft een taxatierapport, dat geldig is tot 2025.
De VvE zal in 2025 een besluit nemen omtrent de (her)taxatie.

5f. Besluit inzake verzekeringen

De VvE is vanaf 18-12-2014 verzekerd bij Meijers Assurantiën.
VvE Metea controleert de polissen van de bij haar in beheer zijnde VvE's jaarlijks op:

- Aantekening van de taxatie op de polis.
- Is het eigenarenbelang meeverzekerd.
- Missen er dekkingen, bijvoorbeeld de glasdekking.
- Is de premie marktconform.

Conform het modelreglement en/of de akte van splitsing dient de vergadering de verzekeraars aan te wijzen.
De vergadering besluit dat indien één van bovenstaande controlepunten aanleiding geeft tot het opvragen van offertes het bestuur gemandateerd wordt om de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5g. Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten

VvE Metea verzorgt voor de vereniging een groot aantal taken in het kader van het beheer van het gebouw. In dit kader worden namens de vereniging onder andere opdrachten verstrekt. Hierover wordt achteraf verantwoording afgelegd aan het bestuur en aan de vergadering.
Vaak zijn opdrachten een gevolg van specifiek door de vergadering genomen besluiten, zoals het aangaan van een contract met een verzekeraar of het geplande schilderwerk. Het komt echter ook regelmatig voor dat de beheerder moet reageren op situaties die van te voren niet voorzien waren, zoals lekkages of verstoppingen. In dat geval moet de beheerder snel en doelmatig kunnen reageren.
Het is goed om duidelijke afspraken te hebben over het mandaat dat de beheerder in dergelijke gevallen heeft, en deze afspraken ook periodiek aan de vergadering voor te leggen. Aan de vergadering wordt voorgesteld

dat VvE Metea een mandaat krijgt om in het belang van de vereniging opdrachten tot een maximum van € 500,00 te verstrekken. Voor opdrachten die dat bedrag te boven gaan dient vooraf toestemming van het bestuur gevraagd te worden. Bij calamiteiten, met name buiten kantoortijden, kan VvE Metea dit mandaat overschrijden. Hiervan wordt het bestuur zo spoedig mogelijk in kennis gesteld.
Indien achteraf blijkt dat, op basis van de akte, reglementen of wet, uitgevoerde werkzaamheden niet onder de vereniging vallen, zullen de gemaakte kosten worden doorberekend aan de betreffende eigenaar.
VvE Metea wordt gemandateerd tot € 500,- om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van tevoren in kennis te stellen hiervan.

5h. Huishoudelijk Reglement (HHR)
Het bestuur stelt voor de twee jaar geleden genomen besluiten in het HHR te vermelden. Zo zijn ook de huurders op de hoogte.
De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde wijzigingen in het HHR.
De beheerder verspreidt bij de notulen de Nederlands- en Engelstalige versie van het HHR.

5i. Camera's en veiligheid
Onduidelijk is de preventieve werking van een camera. De camera-beveiliging-stickers helpen wel mee aan de veiligheid, evenals de minder lang openstaande deuren. In het verleden is er een dummy-camera geplaatst.
De vergadering gaat niet akkoord met de plaatsing (dummy-)camera's.
De vergadering besluit offertes op te vragen om alle niet-veilige deuren op de elektrische ringleiding aan te sluiten zodat deze automatisch sluiten.
Alvorens een offertetraject te starten, inventariseert de heer Woodward welke deuren hiervoor in aanmerking komen.

6. Financiële zaken 2018

6a. Toelichting jaarrekening 2018
De penningmeester licht de jaarrekening mondeling toe, er zijn geen vragen.
Voor het niet-functioneren van het zwembad is een vergoeding ontvangen.
Voor de opslag van het linnen van de huurders is huur ontvangen.

6b. Verslag kascommissie
De kascommissie, bestaande uit mw. Presura, heeft de stukken gecontroleerd en daarbij geen afwijkingen aangetroffen.
De kascommissie adviseert de jaarrekening 2018 goed te keuren en het bestuur decharge te verlenen.

6c. Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur
De jaarrekening 2018 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.
Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door haar gevoerde beleid in 2018.

6d. Bestemming exploitatieresultaat
HS VvE The Double: Het positieve exploitatieresultaat ad € 5.068,04 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.

OS VvE Gebouw The Double: Het positieve exploitatieresultaat ad € 5.205,26 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.

6e. (Her)benoeming kascommissie
De kascommissie bestaat uit dhr. Timmerman van Compact Services.

7. Onderhoud

7a. Bespreking onderhoudsvoorstel 2019
De hendels van de schuifpuideuren zijn kwetsbaar. Volgens de splitsingsakte zijn deze eigendom van de VvE.
Het bestuur stelt voor om bij oneigenlijk gebruik van de hendels de kosten van de reparatie ten laste te laten komen aan de eigenaars.
De vergadering besluit de reparatiekosten van de schuifpuihendels niet door te belasten aan de individuele eigenaar.

De vergadering bespreekt de kwaliteit van de schuifpuien.

Het bestuur onderzoekt de garantie van de schuifpuien met Hillen & Roosen.
Bij gebleken geschiktheid wordt op de eerstvolgende ALV de individuele kosten van de schuifpuien geagendeerd. Dhr. van der Weide neemt zitting in de commissie schuifpui.

Het bestuur is een onderzoek gestart naar ledverlichting in de garage. De investeringen bedragen enkele tienduizenden euro's. De besparingen zijn 500 tot 1000 euro per jaar. Subsidie is mogelijk. Er zijn geen eigenaars die uit ideële overwegingen deze duurzame investering willen doen.
Bij een duurzame investering opteert de vergadering voor een terugverdientijd van niet langer dan zeven tot tien jaar als uitgangspunt.
De vergadering besluit geen ledverlichting in de garage te installeren.

Vervanging van de accu's van de noodverlichting is noodzakelijk.

7b. Besluit inzake onderhoud
De vergadering besluit de reparatiekosten van de schuifpuihendels niet door te belasten aan de individuele eigenaar.
De vergadering besluit geen ledverlichting in de garage te installeren.

7c. Meerjaren Onderhoud Prognose
In 2018 is de wet gewijzigd en worden VvE's verplicht een minimale jaarlijkse reservering voor onderhoud aan te houden:
De jaarlijkse reservering bedraagt tenminste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld ter uitvoering van een door de vergadering vastgesteld MJOP van ten hoogste 5 jaar oud en dat betrekking heeft op een periode van tenminste 10 jaar.
Of indien de VvE geen Meerjaren Onderhoud Prognose heeft: tenminste 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw voor woongebouwen en voor gebouwen met gedeeltelijk wonen.
Voor VvE's die op het moment van inwerkingtreding van het wetsvoorstel nog niet jaarlijks t.b.v. een reservefonds reserveren, geldt een overgangstermijn van 3 jaar.
Om de dotatie aan het reservefonds groot onderhoud onderbouwd te kunnen vaststellen, adviseert VvE Metea als SKW gecertificeerde beheerder het volgende: baseer de dotatie aan het reservefonds in de begroting op een liquiditeitsprognose van een Meerjaren Onderhoud Prognose die niet ouder is dan vijf jaar.
De vergadering besluit een Meerjaren Onderhoud Prognose te laten actualiseren door VvE Metea in 2021.

7d. Duurzaamheid en de VvE
De vergadering besluit dit jaar geen duurzaamheidsadvies op te laten stellen.
Op de eerstvolgende ALV wordt het duurzaamheidsadvies opnieuw geagendeerd.

8. Begroting 2019

8a. Bespreking begroting en liquiditeitsprognose
De penningmeester licht de begroting mondeling toe; deze is gecorrigeerd voor de inflatiecorrectie van de erfpachtcanon. De verzekeringspremies zijn in het algemeen fors gestegen. Voor de glasbewassing is het noodzakelijk elke drie maanden een vergunning aan te vragen voor de inzet van een hoogwerker. Het bestuur verwacht nog wel mogelijke extra kosten voor het liftonderhoud.

Eigenaars die hun appartement verkopen, betalen niet de nieuwe bijdrage. Tot op heden bestond de wijziging in de begroting voornamelijk uit de verhoging van de erfpacht.
De vergadering besluit om, met ingang van 1 januari 2020, in de voorschotbijdragen de verhoging van de erfpachtcanon automatisch te verwerken.

8b. Vaststellen begroting 2019, ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen en eventuele naheffing
De begroting 2019 wordt goedgekeurd.
De voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2019.
De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2019.

9. Vaststellen datum Algemene Ledenvergadering 2020
De volgende Algemene Ledenvergadering staat gepland op 6 april 2020.
Mw. A. Steij (138F) zoekt een andere locatie voor de Algemene Ledenvergadering 2020.

10. Rondvraag en sluiting

In het verleden is besloten dat de voertaal van de vergadering Nederlands is. Dat blijft zo.

Een eigenaar geeft aan dat hij overlast ervaart van kortdurende stank uit het rooster; het is geen riool- of tabakslucht. De vergadering geeft aan deze overlast niet te ervaren.

De afkoop van de erfpacht is alleen met 100% medewerking van alle eigenaars mogelijk. De verwachte hoogte bedraagt minimaal 27 keer de erfpachtcanon.
Het bestuur/dhr. Luu inventariseert de wens tot afkoop van de erfpacht onder de eigenaars.

De voorzitter dankt alle aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering om 21:55 uur.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter administratief beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

2b. Contract huismeester
2b.1 De vergadering gaat niet akkoord met beëindiging van het contract tussen de VvE en de werkgever van de huismeester;
2b.1 Tevens blijft er regelmatig overleg met Compact over het functioneren van de huismeester.

3. Vaststellen agenda
3.1 De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

4a. Vaststellen tekst notulen vorige algemene ledenvergadering en ondertekening door de voorzitter
4a.1 De notulen van de algemene ledenvergadering d.d. 6 juni 2018 worden ongewijzigd vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.

4b. Doorlopen actielijst
4b.1 Elektrisch verbruik in de garage dient te verlopen via een eigen voorziening, niet via de algemene stopcontacten van de VvE.

5a. Besluit tot machtiging beheerder inzake incassoprocedure
5a.1 De vergadering stemt in met de incassoprocedure en besluit om vorderingen (in tegenstelling tot wat is vermeld in de splitsingsakte of het modelreglement) niet al na zes maanden om te slaan over de overige leden, maar de resultaten van de incassoprocedure eerst af te wachten.

5b. (Her)benoeming bestuursleden en inschrijving Kamer van Koophandel
5b.1 Secretaris mw. M.L.M. Erdmann-Claessens (140F) en penningmeester dhr. C.C. Woodward (142A) vormen het bestuur.

5c. Besluit inzake tekenbevoegdheid op de reserveringsrekening
5c.1 Bestuursleden dhr. C.C. Woodward (142A) en mw. Erdmann-Claessens (140F) en niet-bestuursleden dhr. R. van der Weide (138F) en dhr. P. Lakeman (2 Rocks) zijn gezamenlijk bevoegd om toestemming te geven voor het terugboeken van saldo naar de rekening-courant van de vereniging. Twee van deze vier personen dienen samen te tekenen om geld van de spaarrekening over te schrijven naar de rekening-courant.

5d. Besluit inzake uitzonderlijke schade-uitkeringen
5d.1 Schade-uitkeringen die het bedrag in de reglementen te boven gaan worden op het rekeningnummer t.n.v. de VvE gestort waarop de voorschotbijdragen worden overgemaakt.

5e. Besluit inzake de (her)taxatie van de verzekerde waarde i.v.m. de opstalverzekering
5e.1 De VvE zal in 2025 een besluit nemen omtrent de (her)taxatie.

5f. Besluit inzake verzekeringen
5f.1 De vergadering besluit dat indien één van bovenstaande controlepunten aanleiding geeft tot het opvragen van offertes het bestuur gemandateerd wordt om de verzekeringen bij een andere verzekeraar onder te brengen.

5g. Besluit inzake mandaat beheerder voor verstrekken van incidentele opdrachten
5g.1 VvE Metea wordt gemandateerd tot € 500,- om in het belang van de vereniging opdrachten voor incidenteel onderhoud te verstrekken zonder het bestuur van tevoren in kennis te stellen hiervan.

5h. Huishoudelijk Reglement (HHR)
5h.1 De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde wijzigingen in het HHR.

5i. Camera's en veiligheid
5i.1 De vergadering besluit offertes op te vragen om alle niet-veilige deuren op de elektrische ringleiding aan te sluiten zodat deze automatisch sluiten.

6c. Vaststellen en ondertekening jaarrekening & dechargering bestuur

6c.1 De jaarrekening 2018 wordt vastgesteld en ondertekend door de voorzitter.
Het bestuur wordt gedechargeerd voor het door haar gevoerde beleid in 2018.

6d. Bestemming exploitatieresultaat

6d.1 OS VvE Gebouw The Double: Het positieve exploitatieresultaat ad € 5.205,26 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.

6d.2 HS VvE The Double: Het positieve exploitatieresultaat ad € 5.068,04 wordt met instemming van de vergadering toegevoegd aan de algemene reserve.

6e. (Her)benoeming kascommissie

6e.1 De kascommissie bestaat uit dhr. Timmerman van Compact Services.

7b. Besluit inzake onderhoud

7b.1 De vergadering besluit geen ledverlichting in de garage te installeren.

7b.2 De vergadering besluit de reparatiekosten van de schuifpuihendels niet door te belasten aan de individuele eigenaar.

7c. Meerjaren Onderhoud Prognose

7c.1 De vergadering besluit een Meerjaren Onderhoud Prognose te laten actualiseren door VvE Metea in 2021.

7d. Duurzaamheid en de VvE

7d.1 De vergadering besluit dit jaar geen duurzaamheidsadvies op te laten stellen.

8a. Bespreking begroting en liquiditeitsprognose

8a.1 De vergadering besluit om, met ingang van 1 januari 2020, in de voorschotbijdragen de verhoging van de erfpachtcanon automatisch te verwerken.

8b. Vaststellen begroting 2019, ingangsdatum nieuwe voorschotbijdragen en eventuele naheffing

8b.1 De begroting 2019 wordt goedgekeurd.
De voorschotbijdragen gaan in per 1 januari 2019.
De nieuwe voorschotbijdragen worden goedgekeurd, er volgt een naheffing over de reeds verstreken maanden van 2019.

9. Vaststellen datum Algemene Ledenvergadering 2020

9.1 De volgende Algemene Ledenvergadering staat gepland op 6 april 2020.

Actiepuntenlijst

VvE Ondersplitsing gebouw The Double, gevestigd te Amsterdam

02a.1 De verklaring wordt met de notulen meegezonden.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

02b.1 het bestuur herroept de opzegging.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Bestuurslid technische zaken

02b.2 Op de volgende ALV wordt nadere invulling van het huismeesterschap geagendeerd.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

02b.3 De commissie huismeester informeert de vergadering over hun vorderingen.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Bestuurslid technische zaken

04b.1 Mw. Erdmann zal deze activiteit coördineren.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Bestuurslid technische zaken

04b.2 Op de volgende ALV wordt de offertes van een automatisch slot van de deuren geagendeerd.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

04b.3 De beheerder verspreidt het aangepaste document taakomschrijving huismeester onder de eigenaars.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

05b.1 2Rocks informeert bij de gevolmachtigen naar interesse in een bestuursfunctie.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

05h.1 De beheerder verspreidt bij de notulen de Nederlands- en Engelstalige versie van het HHR.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

05i.1 Alvorens een offertetraject te starten, inventariseert de heer Woodward welke deuren hiervoor in aanmerking komen.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Bestuurslid technische zaken

07a.1 Het bestuur onderzoekt de garantie van de schuifpuien met Hillen & Roosen.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Bestuurslid technische zaken

07a.2 Bij gebleken geschiktheid wordt op de eerstvolgende ALV de individuele kosten van de schuifpuien geagendeerd.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

07a.3 Dhr. van der Weide neemt zitting in de commissie schuifpui.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

07d.1 Op de eerstvolgende ALV wordt het duurzaamheidsadvies opnieuw geagendeerd.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019
Behandeld door: Accountmanager (R.R. (Ron) Steinkühler)

09.1 Mw. A. Steij (138F) zoekt een andere locatie voor de Algemene Ledenvergadering 2020.

Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

10.1 Het bestuur/dhr. Luu inventariseert de wens tot afkoop van de erfpacht onder de eigenaars.
Status: Vastgelegd Afhandeling voor: 2 april 2019

Bijlage

44994_Veilingbrochure Valkenburgerstraat 138-D Amsterdam.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.
Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

Executieveiling op
2 november 2020 vanaf 18:00 uur



Valkenburgerstraat 138-D
1011 NA AMSTERDAM

Derde Kostverlorenkade 33 • 1054 TR Amsterdam • tel. 020-589 3010 • fax 020-589 3019
info@khmakelaardij.nl • www.khmakelaardij.nl • Rabobank 1111.94.369 • BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Registergoed

(A) het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de begane grond aan de achterzijde van het na te vermelden gebouw, plaatselijk bekend te 1011 NA Amsterdam, Valkenburgerstraat 138-D, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 77, uitmakende het 159/7.417de onverdeeld aandeel in de gemeenschap van de eeuwigdurende erfpacht van appartementsrecht met index 1, omvattende het uitsluitend gebruik van de 38 woningen gelegen op de begane grond tot en met de 5de verdieping van na te vermelden gebouw, alsmede de parkeergarage omvattende 47 parkeerplaatsen en 20 bergingen gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw met in- en uitrit.

(B) het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 41, uitmakende het onverdeeld twintig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (20/7.417e) aandeel in de gemeenschap;

(C) het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 11, uitmakende het onverdeeld vijf/zevenduizend vierhonderd zeventiende (5/7.417e) aandeel in gemeenschap.

Inleiding

Executoriale verkoping (ex art. 3:268 jo 3:254 BW) op 2 november 2020 na 18:00 uur, in CAFÉ-RESTAURANT DAUPHINE, Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam.

Bezichtiging

Bezichtigingen zijn uitsluitend mogelijk op afspraak. Voor het inplannen van een bezichtiging kunt u contact met ons opnemen per telefoon op nummer 020 589 30 10, of via de e-mail op: info@khmakelaardij.nl

Contact

Voor aanvullende informatie kunt u terecht op www.eersteamsterdamse.nl of neemt u contact op met:

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.
020 - 589 3010
info@khmakelaardij.nl

Amson & Kolhoff notarissen
Dit dossier is in behandeling bij:
Mevrouw mr. S.W. (Saskia) van Wechem
Kandidaat-Notaris
T: +31 20 543 0 543
E: vanwechem@amsonkolhoff.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Veilinggegevens

Veiling
Openbare veiling ('executoriale Verkoping, ex art. 3:268 BW')
De openbare veiling vindt plaats op 2 november 2020 vanaf 18:00 uur in CAFÉ-RESTAURANT DAUPHINE, Prins Bernhardplein 175, 1097 BL Amsterdam (bij inzet en afslag) en online via openbareverkoop.nl, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan het notariskantoor van Amson & Kolhoff notarissen.

Op de veiling (en onderhandse biedingen) zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "**AVVE**"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129 en de bijzondere veilingvoorwaarden, welke (concept) voorwaarden opvraagbaar zijn bij de notaris en gepubliceerd worden op: www.openbareverkoop.nl en www.veilingnotaris.nl

Onderhandse bod
Potentiële kopers kunnen een onderhandse bieding op het geveilde uitbrengen. De bieding dient uiterlijk 14 dagen vóór datum van openbare veiling (uiterlijk 18 oktober 2020 om 23:59 uur), schriftelijk en onvoorwaardelijk, aan de veilingnotaris te worden gericht Amson & Kolhoff notarissen t.a.v. mevrouw S.W. van Wechem, Amsterdamseweg 421 1181 BP Amstelveen, of per email: vanwechem@amsonkolhoff.nl

Gebruik hiervoor het biedformulier onderhandse biedingen, te vinden op www.veilingnotaris.nl en op www.eersteamsterdamse.nl

Biedingen zullen worden behandeld overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, zonder dat de executant gehouden is op een bieding in te gaan.

Inzetpremie
De inzetpremie (plok) voor het Registergoed bedraagt 1% van de koopsom en wordt in rekening gebracht bij de verkoper en komt ten laste van de opbrengst.

Gunning
De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich hierover uiterlijk op de zesde werkdag na de afslag voor 17:00 uur uitspreken.

Veilingkosten
De veilingkosten inclusief BTW zullen voor zover mogelijk worden gespecificeerd in het kostenoverzicht dat zal worden gepubliceerd op www.eersteamsterdamse.nl en www.veilingnotaris.nl

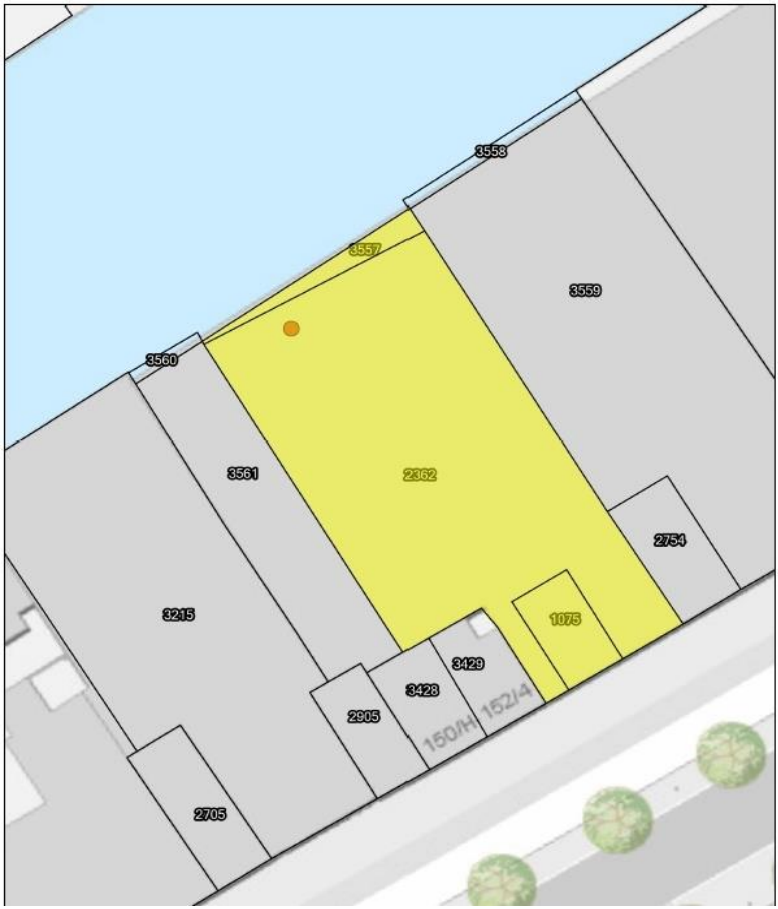
Overdrachts-belasting
Ter zake van de verkrijging van het verkochte zal door koper overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Garanties
Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed meedeelt, dan wel heeft meegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft. De koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

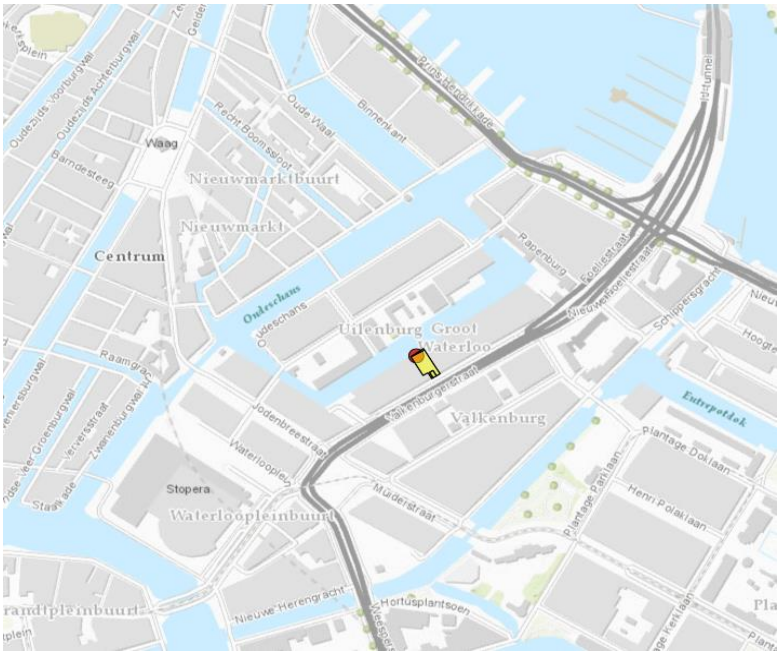
Kadastrale kaart



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Omgevingskaart



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Gedeeltelijk kadastraal bericht

kadaster

BETREFT
Amsterdam P 3580 A77
UW REFERENTIE
Valkenburgerstr 138D
GELEVERD OP
22-09-2020 - 10:03
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11075012837
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
21-09-2020 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
21-09-2020 - 14:59
BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam P 3580 A77 Kadastrale objectidentificatie : 011530358010077 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Valkenburgerstraat 138 D 1011 NA Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0363010012074302
Omschrijving	Wonen (appartement)
Koopsom	**Koopjaar** 2015
Vereniging van eigenaren	Vereniging van eigenaars ondersplitsing gebouw "The Double Amsterdam"
Ontstaan uit	Amsterdam P 3580 A1

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Betrokken gemeente	Amsterdam
Afkomstig uit stuk	3851 **Ingeschreven op** 01-01-2010 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

kadaster

BETREFT
Amsterdam P 3580 A41
UW REFERENTIE
dossier 1832
GELEVERD OP
23-09-2020 - 10:56
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11075136522
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-09-2020 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-09-2020 - 14:59
BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam P 3580 A41 Kadastrale objectidentificatie : 011530358010041 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
Koopsom	€ 50.000 **Koopjaar** 2015
Vereniging van eigenaren	Vereniging van eigenaars ondersplitsing gebouw "The Double Amsterdam"
Ontstaan uit	Amsterdam P 3580 A1

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Betrokken gemeente	Amsterdam
Afkomstig uit stuk	3851 **Ingeschreven op** 01-01-2010 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

kadaster

BETREFT
Amsterdam P 3580 A11

UW REFERENTIE
dossier 1832

GELEVERD OP
23-09-2020 - 10:56

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11075136598

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-09-2020 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
22-09-2020 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam P 3580 A11 Kadastrale objectidentificatie : 011530358010011 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur)
Vereniging van eigenaren	Vereniging van eigenaars ondersplitsing gebouw "The Double Amsterdam"
Ontstaan uit	Amsterdam P 3580 A1

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Betrokken gemeente	Amsterdam
Afkomstig uit stuk	3851 **Ingeschreven op** 01-01-2010 Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Objectgegevens

Object

Een 3-kamerappartement (circa 95 m² gebruiksoppervlakte) met tuin gelegen aan de Uilenburgergracht in het centrum van Amsterdam nabij het Waterlooplein en de Prins Hendrikkade.

Indeling

Via de centrale entree, welke elektronisch is afgesloten, komt men in de binnentuin, alwaar de entree van het achtergelegen gebouw zich bevindt.

Een ruime hal die overloopt in de open keuken en de lichte woonkamer met uitzicht over de Uilenburgergracht.

Aan de voorzijde van het appartement bevinden zich twee goede slaapkamers met elk een toegang tot de tuin.

De badkamer (voorzien van een ligbad, een separate douche, een tweede toilet en een dubbele wastafel), de toiletruimte en een berging (voorzien van de mechanische afzuigbox, de patchkast en de aansluiting voor de wasmachine) bevinden zich in het midden.

Parkeerplaats

In de onderbouw van het complex is een ruime parkeergarage, alwaar 1 plaats behoort tot dit appartement. De parkeergarage heeft zijn in- en uitrit aan de Valkenburgerstraat.

De berging van dit appartement is eveneens te vinden in de onderbouw.

Gebruik

Ten tijde van de inspectie heeft de directie-makelaar kunnen constateren dat het appartement in gebruik is bij de eigenaar.

Locatie

Gelegen tussen de Prins Hendrikkade, het Waterlooplein, het Centraal Station en Artis! Op loopafstand van diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Bereikbaarheid

Het appartement is bijzonder goed bereikbaar met de metro, tram en per eigen vervoer.

Oppervlakten

De directiemakelaar heeft een meting verricht en ondanks dat hij dit met alle zorgvuldigheid heeft uitgevoerd, is deze meting niet conform de norm NEN 2580. Derhalve kunnen aan deze metingen geen rechten worden ontleend en aanvaard de directiemakelaar geen aansprakelijkheid hiervan.

Woonoppervlakte: circa 95 m^2.

Inhoud

Circa 285 m^3.

Voorzieningen

In het appartement zijn verschillende voorzieningen voor elektra, warm water en verwarming aanwezig.

Vereniging van Eigenaars

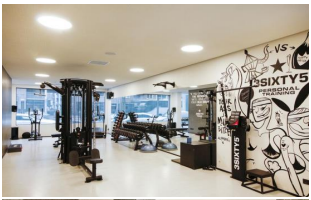
De Vereniging van Eigenaars ondersplitsing gebouw "The Double Amsterdam" bestaande uit 2 afzonderlijke gebouwen met tussenterrein, een ondergrondse parkeergarage met bergingen, een commerciële ruimte op niveau min één (-1) en de begane grond en 45 woningen gelegen op de begane grond tot en met de 5de danwel de 6de en een dakverdieping.

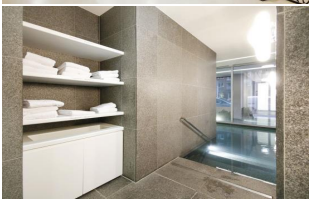
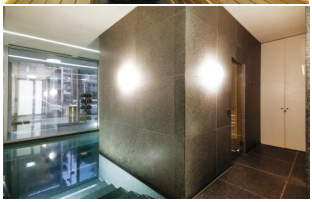
De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

De administratie van de vereniging wordt gevoerd door VvE Metea B.V., kantoorhoudende te 3439 NJ Nieuwegein, Einsteinbaan 6. De maandelijks verschuldigde bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars is voor 2020 € 1.854,49 inclusief de canon.

In het appartementencomplex is een conciërge aanwezig en een inpandige wellness bestaande uit een fitnessruimte en een zwembad.



Erfpachtgegevens Het recht van erfpacht, ingaande op 9 december 2014 is eeuwigdurend. De bloot-eigenaar is Urban Studio's C.V. te Hilversum.

De canon is verrekend in de maandelijkse servicebijdragen en wordt jaarlijks geïndexeerd. De canon kan niet worden afgekocht. Omdat het hier om particuliere erfpacht gaat, dient hierbij gemeld te worden dat voor dit recht een "Groene" notariële opinie is afgegeven.

Een groene oftewel positieve Notariële Opinie op een erfpachtcontract houdt in dat de bepalingen in het erfpachtcontract voldoen aan de criteria zoals opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging (KNB)en de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB).

Bouwjaar Circa 2015 (bron: BAG-viewer)

Bouwaard Voor-, en achtergevels glazen puien en natuursteen, de aluminium kozijnen zijn voorzien van dubbel glas.

Onderhoud Zowel binnen als buiten verkeert het pand en het appartement in een goede staat van onderhoud.

Energielabel Volgens ingewonnen informatie op de website van ep-online heeft dit appartement een energielabel A en een energie index 0.99. Dit label is geldig tot 22 november 2027.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Milieu	Er is geen technisch- of milieuonderzoek uitgevoerd door verkoper. Verkoper heeft geen asbestinventarisatie uit laten voeren. Alle in verband daarmede voorzienbare of te verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest kan voortvloeien.
Ondergrondse tank	Voor zover aan verkoper bekend is zijn in het object geen ondergrondse tank(s) voor het opslaan van milieuonvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.
Bestemming	Conform het vigerende bestemmingsplan genaamd "Groot Waterlooplein", is de bestemming "gemengd"
Bijzonderheden	Verkoper beschikt niet over een energielabel of een daaraan gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling energieprestatie gebouwen en zal daar ook voorafgaand aan de levering niet over beschikken. Koper aanvaardt dit gegeven en maakt geen aanspraak op verstrekking van één van voornoemde documenten. Koper dient zichzelf ervan te vergewissen dat het verkochte (inclusief installaties) beschikt over de normale en door koper specifiek gewenste eigenschappen. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte (inclusief installaties) bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor het normale c.q. het door koper specifieke beoogde gebruik nodig zijn. Elk risico dat dit gebruik niet mogelijk of toegestaan zal zijn, is voor rekening van de koper. Koper dient genoegzaam bekend zijn met de staat van het verkochte, de zich daarop bevindende opstallen alsmede de fundering daarvan. Koper zal verkoper niet aanspreken voor eventuele aan het verkochte (inclusief installaties) geconstateerde of te constateren (verborgen) (technische) gebreken en tekortkomingen, door welke oorzaak ook ontstaan.



De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Disclaimer

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. is door de "Executant" aangesteld als haar exclusieve adviseur ten aanzien van de geplande (executoriale) verkoop van het onroerend goed (het "Vastgoed"). Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. is door de Executant geautoriseerd, uitsluitend in de capaciteit als adviseur van de Executant, om namens de Executant deze beknopte samenvatting (de "Samenvatting") te verschaffen aan in aankoop van het Vastgoed geïnteresseerde partijen (de "Potentiële Kopers") dit met als enige doelstelling om de Potentiële Kopers te assisteren in hun evaluatie van en nader onderzoek naar het Vastgoed en de Transactie. Deze Samenvatting behelst geen aanbod of uitnodiging van de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. tot het aangaan van de Transactie of toezegging of aanbeveling om de Transactie tot stand te brengen. Potentiële Kopers worden beschouwd als professionele investeerders die geacht worden voldoende expertise en ervaring te hebben om de verschillende aspecten en risico's van de Transactie te overzien en die waar nodig eigen adviseurs zullen inschakelen. Elke Potentiële Koper wordt aangeraden om onafhankelijk juridisch, financieel, fiscaal of ander noodzakelijk advies in te winnen. Alle kosten die Potentieel Kopers maken in verband met de onderzoek en evaluatie van de Transactie zijn voor rekening en risico van die Potentiële Kopers, tenzij anders overeengekomen.

De Samenvatting is opgesteld om Potentiële Kopers te informeren. De Samenvatting is geen compleet overzicht of opsomming van alle informatie die Potentiële Kopers willen hebben of nodig hebben om te beslissen of zij willen bieden op het Vastgoed. De Executant Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. en hun respectievelijke dochtermaatschappijen, de aan hen gelieerde ondernemingen, medewerkers en agenten sluiten expliciet enige aansprakelijkheid uit die wellicht zou kunnen voortkomen uit deze Samenvatting of enige andere in het kader van de Transactie verstrekte informatie (de "Informatie") en eventuele fouten op omissies hierin. Specifiek wordt er door de Executant en/of Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. geen verklaring of garantie gegeven inzake de haalbaarheid of redelijkheid van enige in de Informatie opgenomen projectie, targets, schatting, vooruitzichten of financiële gegevens. Elke Potentiële Koper zal onafhankelijk het Vastgoed, de Transactie en de Informatie moeten onderzoeken en evalueren. Noch de Executant, noch Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. hebben een verplichting om additionele informatie te verstrekken, de Samenvatting en/of Informatie aan te passen of bij te werken of enige onjuistheden aan te geven of aan te passen die op enig moment mogen blijken.
Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V. treedt met betrekking tot de Transactie op als exclusief adviseur van de Executant en zal derhalve andere partijen (onafhankelijk van of zij wel of niet de Samenvatting en/of Informatie hebben ontvangen) niet beschouwen als cliënt of opdrachtgever in relatie tot de Transactie.

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Bijlages:

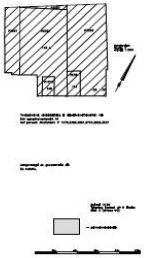
- Kopie gedeeltelijke splitsingstekening van het appartement, berging en parkeerplaats
- Plattegrond van het appartement. De plattegrond is geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
- Foto’s

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Kopie gedeeltelijke splitsingstekening





De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.



Valkenburgerstraat 138-D, 1011 NA Amsterdam

15/20

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Plattegrond woning



Aan deze plattegrond en de opgegeven maten kunnen geen rechten worden ontleend. Deze plattegrond dient slechts en alleen ter informatie en indicatie.

Valkenburgerstraat 138-D, 1011 NA Amsterdam

16/20

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

Foto's

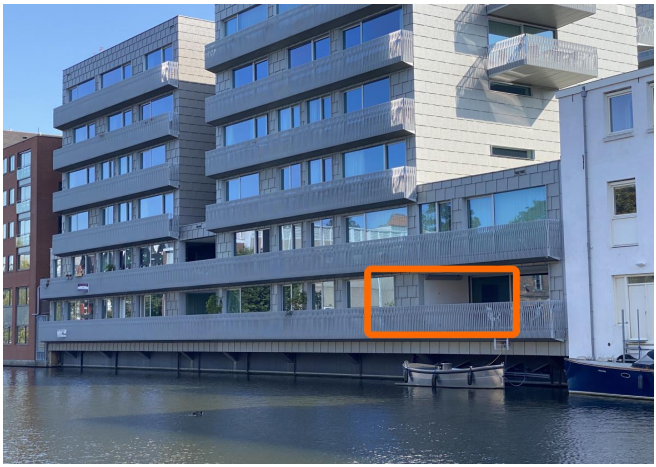




De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

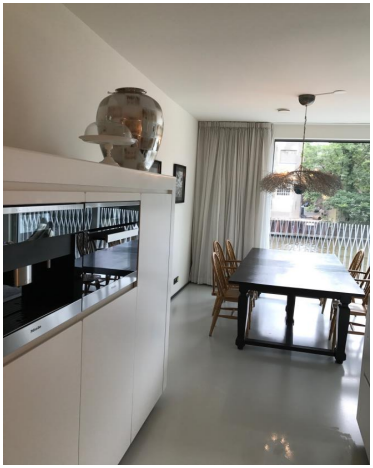




De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.






De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.






De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Ter zake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44994.pdf

SW/2202267.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(Valkenburgerstraat 138D te Amsterdam)

Heden, **één oktober tweeduizend twintig**, verscheen voor mij,
mr. Max Emil Amson, notaris te Amstelveen:
mevrouw mr. Saskia Wilhelmina van Wechem, werkzaam ten kantore van Amson & Kolhoff Notarissen te Amstelveen aan de Amsterdamseweg 421, (postcode 1181 BP), geboren te Amsterdam op vierentwintig mei negentienhonderd zevenenzeventig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht - van:

1. a. de heer **Johannes Bernardus Maria Borgonjen**, *enzovoorts*
   b. mevrouw **Juliana Janette Henriette Oostendorp**, *enzovoorts*
2. a. de heer **Willem Konstantijn Borgonjen**, *enzovoorts*
   b. mevrouw **Geraldine Wilhelmina Dominique Pladdet**, *enzovoorts*

de volmachtgevers hierna tezamen te noemen: 'de verkoper'.
De volmacht is aan deze akte gehecht.
De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.
De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van het hierna omschreven registergoed (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek. Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop. Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.
Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

Ten tijde van het passeren van deze akte is nog niet bekend of het registergoed zal worden geveild via een hybride-veiling (zaal gecombineerd met internet) of via internet-only. Deze akte houdt rekening met beide mogelijkheden. Indien en zodra bekend is of het een hybride-veiling danwel een internet-only veiling wordt, zal de notaris dit op de veilingsite vermelden.

1.1 datum en plaats

Indien het een hybride-veiling betreft:

De executoriale verkoop vindt plaats op **twee november tweeduizend twintig** om of omstreeks achttien uur (18:00 uur) in de veilingzaal van het Café-Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam, voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Indien het een internet-only veiling betreft:

De executoriale verkoop betreft een internetveiling. Tijdens de veiling kunnen biedingen uitsluitend worden gedaan via de website www.openbareverkoop.nl.
De veiling vindt plaats op **twee november tweeduizend twintig** om of omstreeks achttien uur (18:00) uur.
Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingsessie plaatsvinden waarbij naast het hierna te omschrijven registergoed mogelijk ook andere registergoederen na elkaar worden aangeboden. De volgorde van veilen zal kort voor de aanvang van de veiling worden bepaald en op de website worden gepubliceerd. Het is daarom raadzaam voor een bieder vanaf gemeld tijdstip aangemeld te zijn op de website en de betreffende veiling(en) te volgen tot en met de veiling van het hierna te noemen registergoed.
De veiling vindt plaats voor mij, notaris, of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoederen

De registergoederen zijn:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de begane grond aan de achterzijde van het na te vermelden gebouw, plaatselijk bekend als **Valkenburgerstraat 138D te 1011 NA Amsterdam**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie P**

complexaanduiding 3580-A indexnummer 77, uitmakende het éénhonderd negenenvijftig/zevenduizend vierhonderd zeventiende(159/7.417e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap van de eeuwigdurende erfpacht van appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P complexaanduiding 3580-A indexnummer 1, waarvan de bloot eigendom toebehoort aan de Stichting Pensioenfonds DSM Nederland te Heerlen, omvattende het uitsluitend gebruik van de achtendertig (38) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping van na te vermelden gebouw, alsmede de parkeergarage omvattende zevenenveertig (47) parkeerplaatsen en twintig (20) bergingen gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw met in- en uitrit, plaatselijk bekend 1011 NA Amsterdam, de woningen als Valkenburgerstraat 132-A, 132-B, 132-C, 132-D, 132-E, 132-F, 134-A, 134-B, 134-C, 134-D, 134-E, 134-F, 134-G, 134-K, 136-A, 136-B, 136-C, 136-D, 136-E, 136-F, 136-G,136-K, 138-A, 138-B, 138-C, 138-D, 138-F, 138-G, 138-K, 138-L, 140-A, 140-B, 140-C, 140-D, 140-E, 140-F, 140-G, 140-K, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindices 10 tot en met 114, welk appartementsrecht het zevenduizend vierhonderd zeventien/tienduizendste (7.147/10.000e) onverdeeld aandeel uitmaakt in de gemeenschap van het gerealiseerde gebouw genaamd: "The Double Amsterdam", bestaande uit twee (2) afzonderlijke gebouwen met tussenterrein, een ondergrondse parkeergarage met bergingen, een commerciële ruimte op niveau min één (-1) en op de begane grond en vijfenveertig (45) woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde danwel de zesde en dakverdieping, plaatselijk bekend 1011 NA Amsterdam, de woningen als Valkenburgerstraat 132-A, 132-B, 132-C, 132-D, 132-E, 132-F, 134-A, 134-B, 134-C, 134-D, 134-E, 134-F, 134-G, 134-K, 136-A, 136-B, 136-C, 136-D, 136-E, 136-F, 136-G, 136-K, 136-L, 136-M, 138-A, 138-B, 138-C, 138-D, 138-E, 138-F, 138-G, 138-K, 138-L, 140-A, 140-B, 140-C, 140-D, 140-E, 140-F, 140-G, 140-K, 142-A, 142-B, 144-A, 144-B en 146, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 3559, groot zeven are en twee en negentig centiare (afkomstig van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 2868), nummer 2754, groot achtenzeventig centiare, nummer 2362, groot acht are en vierenvijftig centiare, nummer 1075, groot zesenvijftig centiare, nummer 3561, groot twee are acht en veertig centiare

(afkomstig van het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 2738), nummer 3557, groot dertig centiare;

2. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 41**, uitmakende het onverdeeld twintig/zevenduizend vierhonderd zeventiende (20/7.417e) aandeel in de hiervoor onder sub 1. gemelde gemeenschap;
3. het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op niveau min één (-1) van het gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3580-A, appartementsindex 11**, uitmakende het onverdeeld vijf/zevenduizend vierhonderd zeventiende (5/7.417e) aandeel in de hiervoor onder sub 1. gemelde gemeenschap;

hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaren van het registergoed zijn:

enzovoorts

hierna tezamen te noemen: 'de eigenaar' en/of 'de schuldenaar'.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed werd door de eigenaar verkregen, ieder voor een gelijk deel, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op elf december tweeduizend vijftien verleden voor mr. C.J.J.M. van Gool, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op veertien december tweeduizend vijftien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 67362, nummer 131.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van tweede hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', in hoofdsom groot honderd vijftigduizend euro (€ 150.000,00) met renten en kosten. Dit blijkt uit een akte op twintig april tweeduizend zeventien ondertekend bij een waarnemer van

mr. H.A. de Wit, notaris te Amersfoort. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 71462, nummer 9, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op die roerende zaken, die bestemd zijn het registergoed duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen en die machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf in het daartoe ingerichte onderpand uit te oefenen, hierna te noemen: 'het pandrecht'.
Het hypotheek- en pandrecht geven zekerheid voor de terugbetaling van de in de hypotheekakte vermelde geldlening van de schuldenaar, met rente en kosten.
Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn niet eerste in rang. De hypotheekhouders en pandhouders met een hogere rang zijn overeenkomstig de wettelijke bepalingen geïnformeerd over de mogelijkheid de executoriale verkoop over te nemen. Zij hebben dit niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn of op de wettelijk voorgeschreven wijze gedaan. Daarom is de verkoper bevoegd over te gaan tot executoriale verkoop van het registergoed.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt. De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als tweede hypotheekhouder en tweede pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en met inachtneming van artikel 7:128a Burgerlijk Wetboek tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- hen van wie het recht uit de registers blijkt en van wie het recht door de executoriale verkoop tenietgaat of vervalt.

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de **Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017** (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook **'AVVE'** genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien ondertekend bij mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Verkoper heeft geen technisch- of milieuonderzoek danwel een asbestinventarisatie laten uitboeren, alle in verband daarmede voorzienbare of te

verwachten tekortkomingen komen volledig voor risico van koper. Verkoper aanvaard te dezen geen enkele aansprakelijkheid.

energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag een definitief energielabel van het registergoed geregistreerd (label A, geldig tot tweeëntwintig november tweeduizend zevenentwintig).

2.2 juridische informatie

bestemming

Het toegestane gebruik volgens de BAG viewer is: woongebruik.
De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: woning, parkeerplaats en berging.
Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning, parkeerplaats en berging. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan. Het is niet toegestaan het registergoed te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf of verhuur voor korte tijd ('short stay') tenzij de daartoe benodigde vergunning(en) is (zijn) verleend of te gebruiken in strijd met de voor de erfpacht geldende bepalingen.
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woning, parkeerplaats en berging.

erfgoedwet

Het registergoed is niet aangewezen als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, gemeentelijk monument, provinciaal monument of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet dan wel als beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte van levering vermeld onder 1.4.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"***8. OMSCHRIJVING BIJZONDERE BEPALINGEN EN BEPERKTE RECHTEN***

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar:

1. *voor wat betreft voormeld perceel 3559; een akte op twee november negentienhonderd drieëndertig verleden voor H.N. Siebeits, notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op twee november negentienhonderd drieëndertig in register Hypotheken 4, deel*

2893, nummer 82, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:
"Zolang de werf behoorende tot perceel IV (destijds Valkenburgerstraat 112, kadastraal bekend sectie P nummer 2307 geheel en 2305 gedeeltelijk) bij den tegenwoordigen huurder in huur blijft zal deze het recht van weg hebben over perceel VII (destijds Valkenburgerstraat 132a, kadastraal bekend sectie P nummer 1077, 1078, 1079, 1080 en 2169, alle geheel, en 2305 en 2195 beide gedeeltelijk) om te komen van en naar de Valkenburgerstraat, uit te oefenen op de thans bestaande wijze."
en
"De uitgang en de ramen welk perceel VII (destijds Valkenburgerstraat 132) thans heeft mogen bestendigd blijven, waarvoor perceel VIII ten behoeve van perceel VII wordt belast met de erfdienstbaarheid van uitpad en uitzicht."
Terzake voormelde erfdienstbaarheden wordt in de aankomsttitel van voormeld perceel 3559, op dertig oktober tweeduizend negen verleden voor een plaatsvervanger van mr. R.L.G.M. Steegmans, notaris te Maastricht, nog het volgende vermeld, woordelijk luidende:
"Deze erfdienstbaarheden zijn volgens verklaring van de verkoper – voor zover hem bekend - niet (meer) van toepassing op het onderhavige verkochte.";

2. *voor wat betreft voormeld perceel 2362; een akte op twaalf juni negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. M.E.A.C. Akkermans, notaris te Uithoorn, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op vijftien juni negentienhonderd achtennegentig in register Hypotheken 4, deel 15111, nummer 21, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*
"Aanvullende bepalingen eventuele verontreiniging.
   1. *Onverminderd het hiervoor bepaalde kan de verkoper niet vanwege toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het registergoed of naburige percelen, danwel tot vergoeding van enige schade. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van verontreiniging van het registergoed.*
   2. *Partijen zijn overeengekomen deze exoneratieclausule ten behoeve van verkoper en ten laste van koper als kettingbeding te vestigen.*

3. *Ter uitvoering hiervan verklaarden partijen dat de hiervoor omschreven bedingen, alsmede het onderhavige beding bij elke vervreemding in eigendom of (vestiging) zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel daarvan aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht overgaan casu quo moeten worden opgelegd, ten behoeve van de verkoper moeten worden bedongen en aangenomen en in elke volgende akte van vervreemding of van vestiging van een zakelijk genotsrecht woordelijk moeten worden opgenomen.*
4. *Indien de koper (of zijn rechtsopvolger) in strijd handelt met enige bepaling van dit artikel of weigert of nalatig is tot de uitvoering of toepassing daarvan mede te werken, zal hij ten behoeve van de verkoper verbeuren een onmiddellijk vorderbare boete ter grootte van een miljoen vierhonderd vijfduizend gulden (NLG 1.405.000,00), onverminderd het recht nakoming te vorderen."*

3. *voor wat betreft voormeld perceel 1075: een akte op zeven april negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor mr. S.E.C. Edzes, notaris te Wormerveer, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers op acht april negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken 4, deel 10893, nummer 52, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:*
   "Persoonlijke verplichtingen/Kettingbeding.
   Verkoper en koper zijn nog overeengekomen als volgt:
   a. *Koper zal in het gekochte geen andere speelautomaten laten plaatsen en laten exploiteren dan speelautomaten van Tegeto B.V. of een door de comparant Theo Tock aan te wijzen derde en wel gedurende een periode van twintig jaren ingaande heden.*
   b. *Voor elke overtreding van hetgeen hiervoor onder a. is overeengekomen, verbeurt de koper aan genoemde Theo Tock een boete van eenduizend gulden (NLG 1.000,00) voor elke dag of een gedeelte daarvan, waarop de overtreding plaats heeft of voort duurt, onverminderd de bevoegdheid van Theo Tock de koper in rechte tot nakoming van zijn verplichtingen te noodzaken en/of schadevergoeding te vorderen.*
   c. *De koper alsmede zijn rechtverkrijgenden die krachtens algemene of bijzondere titel in eigendom van het bij deze overgedragen perceel zijn opgevolgd, dienen de hiervoor sub a. en b. overeengekomen bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling c. bij elke akte van levering, waarbij*

onder akte van levering mede is te verstaan de akte houdende vestiging of wijziging van een zakelijk recht anders dan hypotheek, in elke volgende akte aan de nieuwe verkrijger op te leggen, terwijl deze bepalingen ten behoeve van genoemde Theo Tock door de vervreemder dienen te worden aangenomen, bij gebreke waarvan door de nalatige vervreemder ten behoeve van genoemde Theo Tock een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend gulden (NLG 50.000,00) zal worden verbeurd, welke boete zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst op eerste vordering van genoemde Theo Tock moet worden voldaan.”.

Deze verplichting is door tijdsverloop tenietgegaan, terwijl de eerder genoemde verplichtingen en erfdienstbaarheden niet meer bestaan en niet meer kunnen worden uitgeoefend."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend: "*Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014*".
Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De koper aanvaardt deze beperking door een bod uit te brengen. De verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

appartementensplitsing
De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van hoofdsplitsing op vijf december tweeduizend veertien ondertekend bij mr. C.J.J.M. van Gool, notaris te Amsterdam. Een afschrift van die akte is geschreven in de openbare registers op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 65314, nummer 13. Het bij gemelde akte ontstane appartementsrecht A-1 is ondergesplitst in appartementsrechten bij akte op tien december tweeduizend veertien ondertekend bij genoemde notaris Van Gool. Een afschrift van die akte is geschreven in de openbare registers op diezelfde dag, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 65329, nummer 164. Bij laatstgemelde akte is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: Vereniging van eigenaars ondersplitsing gebouw "The Double Amsterdam" aan de Valkenburgerstraat 132-A -140-K te Amsterdam, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld. De ondervereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 62479393.
In gemelde akte van ondersplitsing is nog de volgende bepaling opgenomen, woordelijk luidende als volgt:
"K. OVERDRACHT VAN EEN APPARTEMENTSRECHT
Artikel 40
1. Enzovoorts"
10. a. Indien een eigenaar te eniger tijd wenst over te gaan tot vervreemding van een appartementsrecht met één van de indices 10 tot en met 76 zonder gelijktijdig tot vervreemding over te gaan van een appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van een woning aan dezelfde gegadigde, dan is hij verplicht dat appartementsrecht te koop aan te bieden aan de vereniging en daarvoor zal het navolgende gelden.
b. De betreffende eigenaar moet van de voorgenomen vervreemding van het appartementsrecht kennis geven aan het bestuur.
Deze kennisgeving geldt als aanbod tot verkoop aan een eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht en de vereniging.
c. Indien de vereniging danwel een door de vereniging of de vergadering aangewezen andere eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht rechtgevende op het gebruik van een woning het appartementsrecht wenst over te nemen, geeft hij daarvan binnen één maand na ontvangst van het aanbod kennis aan de betreffende eigenaar.

Bij de aanwijzing zullen eigenaars die niet over een parkeerplaats beschikken voorrang hebben boven eigenaars die reeds wel over zo'n plaats beschikken.

d. De prijs, waartegen de het appartementsrecht wordt verkocht, wordt in onderling overleg tussen de betreffende eigenaar en de gegadigde(n) vastgesteld.
Indien partijen niet binnen een maand na ontvangst van de kennisgeving tot overeenstemming komen, wordt de prijs bepaald door drie makelaars, welke worden benoemd in onderling overleg, of bij gebreke van overeenstemming door de kantonrechter te Amsterdam.

e. De makelaars zijn gerechtigd tot het verkrijgen van alle inlichtingen, waarvan kennisneming voor de te bepalen prijs dienstig is.

f. De kosten van de makelaars zullen door partijen gelijkelijk worden gedragen.

g. De makelaars delen hun beslissing omtrent de vaststelling van de prijs zo spoedig mogelijk mede aan partijen.

h. Na vaststelling van de prijs door de makelaars is de gegadigde(n) bevoegd zich terug te trekken.

i. De gegadigde(n) heeft na acceptatie niet meer het recht zich terug te trekken.

j. De betreffende eigenaar blijft bevoegd zijn aanbod in te trekken tot twee weken nadat hem bekend is tegen welke prijs hij het appartementsrecht kan verkopen; hij behoeft daarvoor geen reden op te geven. Gemelde intrekking geschiedt door mededeling aan de gegadigde(n).

k. Indien een appartementsrecht niet wordt verkocht aan de vereniging of aan een gegadigde van een tot het gebouw behorend appartementsrecht, heeft de eigenaar het recht het appartementsrecht te verkopen aan een derde, zijnde niet-eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht, doch niet voor een lagere prijs dan geboden aan de vereniging casu quo aan een eigenaar van een tot het gebouw behorend appartementsrecht.

l. Alle kennisgevingen en mededelingen in dit artikel bedoeld geschieden bij aangetekend schrijven. De datum van ontvangstbewijs geldt als datum van de kennisgeving of mededeling.

m. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing bij vervreemding door de eerste eigenaar van een appartementsrecht, zijnde de gerechtigde.

n. De in dit lid opgenomen aanbiedingsprocedure is niet van toepassing bij executoriale verkoop door een hypotheekhouder conform artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

verklaring vereniging van eigenaars

Er zijn de volgende verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars:

1. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek waarin staat welke bijdragen de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en voor welke schulden zoals bedoeld in artikel 5:113 leden 2 en 5 Burgerlijk Wetboek de eigenaar tot op vandaag aansprakelijk is.
2. De verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 6 Burgerlijk Wetboek waarin staat wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars en wat de schulden van de vereniging zijn.

Deze verklaringen zijn aan de akte vastgemaakt.

toestemming vereniging van eigenaars

Op grond van de statuten of het reglement van splitsing is geen toestemming nodig van de vereniging van eigenaars voor de overdracht van het appartementsrecht ('ballotage').

erfpacht

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen die zijn opgenomen in de akte houdende vestiging erfpacht op negen december tweeduizend veertien verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht, van welke akte een afschrift is ingeschreven op tien december tweeduizend veertien ten kantore van voormelde Dienst in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 65321 nummer 169.
Bij die akte zijn van toepassing verklaard de "Algemene Erfpachtvoorwaarden inzake Urban Studio's 2010", opgenomen in een akte op zeventien juni tweeduizend tien verleden voor mr. B.L.W.P. Versteeg, notaris te Maastricht, woordelijk luidende als volgt:

*"**ALGEMENE ERFPACHTVOORWAARDEN INZAKE URBAN STUDIO'S 2010***

Artikel 1

DEFINITIE

In deze bepalingen wordt onder "erfpacht" mede het onverdeeld aandeel daarin verstaan.

Artikel 2

DUUR VAN HET RECHT VAN ERFPACHT

1. *Het recht van erfpacht gaat in op het moment van ondertekening van de notariële akte van vestiging (hierna: "de ingangsdatum") en is eeuwigdurend.*
2. *De eigenaar kan de erfpachter vervroegde ingebruikneming van de onroerende zaak toestaan.*

Artikel 3

DE INRICHTING EN INGEBRUIKNEMING

1. *De erfpachter is verplicht onder de hierna te noemen voorwaarden en binnen de in de bijzondere voorwaarden te stellen termijnen:*
   a. de onroerende zaak overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen;
   b. de grond op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
   c. de onbebouwde grond op behoorlijke wijze overeenkomstig in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
2. *De eigenaar kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter ontheffing verlenen van een of meer der in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de terzake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Aan de ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.*

Artikel 4

HET GEBRUIK OVEREENKOMSTIG DE BESTEMMING

1. *De erfpachter heeft hetzelfde genot van de onroerende zaak als een eigenaar. Hij dient daarbij in acht te nemen alle wettelijke en reglementaire voorschriften, die op de onroerende zaak betrekking hebben.*
   In geval van vestiging van het erfpachtsrecht op het gedeelte van de onroerende zaken dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, deel uitmakende van een appartementsrecht (hierna aan te duiden als"erfpachtsrecht of erfpacht op een appartementsrecht") worden de krachtens de wet, de akte van splitsing en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar van het appartementsrecht in zijn hoedanigheid van appartementseigenaar in de hoofdsplitsing toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en dient hij de voor de

appartementseigenaars daaruit voortvloeiende verplichtingen na te komen als ware hij zelf eigenaar.

2. *De erfpachter is verplicht de onroerende zaak overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken. Mitsdien is het de erfpachter niet geoorloofd de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk niet of nagenoeg niet te gebruiken.*
   Het is de erfpachter niet geoorloofd handelingen te verrichten die kunnen leiden tot een vermindering van de waarde van het perceel.
3. *De erfpachter is niet bevoegd de onroerende zaak een andere bestemming te geven dan de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en is niet bevoegd een handeling in strijd met die bestemming te verrichten of na telaten.*
4. *Het is de erfpachter niet geoorloofd de onroerende zaak zodanig te gebruiken dat zulks uit oogpunt van welstand bezwaar oplevert.*
5. *Evenmin is het de erfpachter geoorloofd door het gebruik van de grond en opstallen aan derden hinder of overlast te bezorgen.*
6. *De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 4 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.*

Artikel 5

INSTANDHOUDING VAN DE OPSTALLEN

1. *De erfpachter is verplicht de grond met opstallen in zodanige technische staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming op behoorlijke wijze kan dienen. Daartoe dient de erfpachter de grond met opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig tijdig geheel of gedeeltelijk te herstellen of vernieuwen.*
   Ingeval van onvoldoende onderhoud van de grond of van de opstallen is de eigenaar bevoegd zich te wenden tot de rechter teneinde gemachtigd te worden om in de plaats van de erfpachter en op zijn kosten bepaalde onderhoudswerken of reparaties te doen uitvoeren. De rechter is bevoegd bij een te verlenen machtiging tevens te bepalen tot welk bedrag de te maken kosten aan de erfpachter in rekening kunnen worden gebracht.
2. *Het is de erfpachter niet geoorloofd de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume van de opstallen te wijzigen.*

3. *De erfpachter is verplicht tot herbouw of herstel van de opstallen over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook geheel of gedeeltelijk te niet zijn gegaan.*
4. *De erfpachter is verplicht de opstallen voor zijn rekening tegen brand- en stormschade te verzekeren en zolang de erfpacht duurt verzekerd te houden. Hij moet de polis van de verzekering op eerste verzoek aan de eigenaar ter inzage verstrekken. Ingeval van schade is de erfpachter verplicht binnen een jaar na uitkering van de assurantiepenningen tot wederopbouw of herstel over te gaan tot tenminste het bedrag van de uit te keren assurantiepenningen. De eigenaar is gerechtigd eenmaal per jaar de opstallen door deskundigen te doen opnemen.*
5. *De erfpachter is tegenover publiekrechtelijke lichamen en de eigenaar aansprakelijk voor het in schouwbare toestand houden van de zaak onder de verplichting tot vrijwaring van de eigenaar daarvoor op de wijze als in de wet is bepaald.*
6. *Het is de erfpachter niet geoorloofd in, op of aan de grond met opstallen werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu - waaronder die van de bodem- wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de erfpachter.*
7. *De eigenaar kan ontheffing verlenen van de in de leden 1 tot en met 6 genoemde verplichtingen en verboden op een daartoe strekkend schriftelijk - verzoek van de erfpachter. Indien de eigenaar ontheffing van een verbod of - verplichting verleent, kan zij hieraan voorwaarden verbinden.*

Artikel 6

DE CANON

1. *In de akte van vestiging van het recht van erfpacht wordt de hoogte van de canon vastgesteld.*
   De erfpachter is de canon verschuldigd vanaf de ingangsdatum van het erfpachtrecht. Bij vervroegde ingebruikneming van de onroerende zaak zoals bedoeld in artikel 2, lid 2, is de canon verschuldigd vanaf het moment van de vervroegde ingebruikneming. De erfpachter zal de daaruit voor de eigenaar voortvloeiende rentederving aan de eigenaar voldoen bij het passeren van de notariële akte van vestiging.

De canon dient maandelijks bij achterafbetaling te worden voldaan, telkens in één (1) termijn op de laatste dag van de maand, voor de eerste maal op de laatste dag van de maand waarin de akte van vestiging werd gepasseerd.

2. *Alle betalingen door erfpachter aan eigenaar te doen, zullen moeten geschieden zonder enige korting, inhouding of verrekening op nader door partij(en) aan te geven wijze. De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betalingsverplichting. De verplichting tot betaling van canon is een ondeelbare en hoofdelijke verbintenis.*
3. *De canon zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van de CPI-index voor alle huishoudens van het Centraal Bureau voor de Statistiek of, ingeval dat cijfer niet meer wordt gepubliceerd, het cijfer dat daarvoor in de plaats is getreden, volgens de navolgende formule: de gewijzigde canon is gelijk aan de geldende canon op de wijzigingsdatum zoals die volgt uit de erfpachtsovereenkomst vermenigvuldigd met: het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de canon wordt aangepast.*
   Indien de indexering van de canon zou leiden tot een lagere canon dan de onmiddellijk voorafgaand aan de indexatie geldende canon, heeft geen indexering plaats.
4. *De canon kan niet worden afgekocht.*
5. *Behalve in geval van wijziging van het recht van erfpacht, vindt geen herziening van de canon plaats.*

<u>Artikel 7</u>
<u>RISICO; AANVAARDING</u>

1. *Met ingang van de ingangsdatum draagt erfpachter het risico van het registergoed. Vanaf dat tijdstip komen de baten de erfpachter ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening.*
2. *De erfpachter aanvaardt de onroerende zaak in de feitelijke staat, waarin deze zich ten tijde van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht bevond.*
   De (aanstaande) erfpachter wordt door de eigenaar in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst (nader) onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysische aspecten van de onroerende zaak uit te (doen) voeren. Door het verlenen van medewerking aan het vestigen van het

erfpachtrecht verklaren partijen over en weer dat de onroerende zaak wordt geacht geschikt te zijn voor de beoogde bestemming.
Het voortgezet gebruik van eigenaar als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de overeenkomst tot vestiging van het recht van erfpacht wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van de onroerende zaak, tenzij in de vestigingsakte anders is bepaald.

3. *Alle vruchten, die tijdens de duur van de erfpacht van de onroerende zaak zijn afgescheiden of opeisbaar worden en alle voordelen van roerende aard, die de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak oplevert, komen toe aan de erfpachter.*
4. *Alle voordelen van onroerende aard die het in erfpacht uitgegeven goed oplevert, komen toe aan de eigenaar doch zijn tijdens de duur van het erfpachtrecht aan de erfpacht onderworpen.*
5. *Achteruitgang van de onroerende zaak door bodemverontreiniging of een andere niet aan de eigenaar toe te rekenen oorzaak is voor risico van de erfpachter, voor zover de bodemverontreiniging of andere oorzaak heeft plaatsgevonden na de ingangsdatum van de erfpacht.*

<u>Artikel 8</u>
<u>GARANTIES/VERPLICHTINGEN EIGENAAR</u>

1. *De eigenaar garandeert dat het recht van erfpacht ten tijde van de vestiging:*
   a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook, onverminderd het in deze algemene voorwaarden, het in de bijzondere voorwaarden en in de wet ten aanzien van het recht van erfpacht bepaalde;
   b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten, behoudens de in de akte van vestiging vermelde;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, behoudens de in de akte van vestiging vermelde;
   d. niet belast is met bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in de akte van vestiging vermelde;

alles onverminderd de beperkingen die aan het recht van erfpacht zijn verbonden krachtens de algemene voorwaarden, de bijzondere voorwaarden en de wet.

2. *Voorts garandeert de eigenaar dat ten tijde van de vestiging van het erfpachtsrecht:*

a. het registergoed geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; het registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
b. hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door erfpachter of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de ten tijde van de vestiging geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
c. hem niet bekend is dat in de grond tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
d. hem niet bekend is dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt;
e. aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed zijn voorgeschreven of aangekondigd (zoals aanschrijvingen ingevolge de Woningwet of Huisvestingswet), welke nog niet zijn uitgevoerd;
f. aan hem betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
- *als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;*
- *tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;*
- *door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;*

g. aan hem niet bekend is dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
h. het registergoed niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet is gevorderd of in een onteigeningsprocedure is betrokken;
i. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht met betrekking tot het registergoed bestaan;
j. op het registergoed geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
k. aan hem met betrekking tot het registergoed geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend zijn;

l. hem niet bekend is dat ten aanzien van het registergoed, beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen;
m. zijn recht op het registergoed niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.

3. *Indien de grootte en/of verdere omschrijving van het registergoed niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch erfpachter daaraan enig recht.*
4. *De eigenaar staat ervoor in dat de onroerende zaak feitelijk alle eigenschappen heeft waarvan de erfpachter hem heeft medegedeeld dat zij van belang kunnen zijn voor het gebruik van de onroerende zaak overeenkomstig haar bestemming. Voor het overige staat de eigenaar niet in voor de aanwezigheid van eigenschappen van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak, behoudens de eigenschappen waarvan de eigenaar weet dat zij ontbreken, terwijl de eigenaar kan vermoeden dat de erfpachter de aanwezigheid verwacht.*
5. *De eigenaar verstrekt de erfpachter alle informatie met betrekking tot het registergoed die aan de eigenaar bekend is en naar geldende verkeersopvattingen door de eigenaar aan de erfpachter bekend moet worden gemaakt.*

Artikel 9
AANSPRAKEN VAN EN JEGENS DERDEN

1. *Alle aanspraken die de eigenaar ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op erfpachter op de wijze als in de wet bepaald.*
   Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is de eigenaar verplicht op eerste verzoek van de erfpachter aan een overdracht mee te werken. De eigenaar is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot de onroerende zaak mochten bestaan aan erfpachter te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van erfpachter te doen stellen.
2. *De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door, of direct samenhangend met, bodemverontreiniging of een andere oorzaak, voorzover die*

bodemverontreiniging of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de eigenaar of de erfpachter wordt aangesproken.
Is de erfpachter ingevolge de vorige volzin aansprakelijk en wordt de eigenaar in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de eigenaar de verdedigen.

Artikel 10
KOSTEN, LASTEN EN BELASTINGEN

1. *Alle kosten, rechten en belastingen die verband houden met de uitgifte, vestiging, wijziging, splitsing, overdracht, toedeling, omzetting en overgang van het recht van erfpacht - de kosten die verband houden met een eventueel vereiste kadastrale opmeting daaronder begrepen -, alsmede alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, met uitzondering van die belastingen naar inkomen en winst die uitdrukkelijk aan de eigenaar als hoofdgerechtigde worden opgelegd, zijn voor rekening van de erfpachter en komen voor zijn rekening met ingang van de ingangsdatum of - in geval van eerdere ingebruikneming - vanaf de datum van eerdere ingebruikneming.*
2. *Wanneer de eigenaar een betaling heeft verricht die krachtens de wet, de akte van vestiging, de algemene of bijzondere voorwaarden ten laste van de erfpachter komt, zal daarvan kennis worden gegeven aan de erfpachter, onder overlegging van betalingsbewijzen, en dient de erfpachter het betaalde bedrag binnen een maand na deze kennisgeving aan de eigenaar te vergoeden.*
3. *Indien het recht van erfpacht op een appartementsrecht is gevestigd, treedt de erfpachter in de plaats van de appartementseigenaar ten aanzien van aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten in de appartementensplitsing, tenzij bij de akte van vestiging van het erfpachtsrecht anders is bepaald.*

Artikel 11
ONDERHOUD EN HERSTEL

1. *Alle kosten van gewoon en buitengewoon herstel met betrekking tot de onroerende zaak worden door de erfpachter gedragen, tenzij deze volgens de bijzondere voorwaarden voor rekening van de eigenaar komen. De eigenaar is niet tot het doen van enige herstelling verplicht.*
2. *De gewone en buitengewone financiële lasten met betrekking tot het registergoed komen voor rekening van de erfpachter*
3. *Het bepaalde in artikel 10, lid 2 is van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 12
OVERDRACHT, TOEDELING, SPLITSING DOOR OVERDRACHT OF TOEDELING EN ONDERERFPACHT

1. *Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de Eigenaar:*
   a. worden gesplitst door overdracht of toedeling van het recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak;
   b. worden gesplitst of worden samengevoegd met een ander recht van erfpacht.
   Deze beperking staat executie van het erfpachtrecht door schuldeisers van de erfpachter niet in de weg.
2. *De erfpachter is niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar bevoegd de zaak waarop het recht van erfpacht rust geheel of ten dele in ondererfpacht te geven.*
3. *Op de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak zullen door de erfpachter geen erfdienstbaarheden mogen worden gevestigd zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar.*
4. *De eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.*
   Overeenkomstig artikel 5:91 van het Burgerlijk Wetboek kan in geval de eigenaar weigert zich hieromtrent te verklaren of in geval van weigering zonder redelijke grond, de toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.
5. *Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
6. *Van een overgang, overdracht, splitsing of bezwaring onder welke titel dan ook van het recht van erfpacht dan wel de onroerende zaak, moet(-en) de erfpachter dan wel diens rechtverkrijgende(-n) binnen één maand na de dag van de overgang, overdracht of bezwaring daarvan aan de eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit die overgang, overdracht, splitsing of bezwaring blijkt.*
7. *Na overdracht of toedeling van de erfpacht op de zaak of een gedeelte daarvan of van een aandeel in de erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.*

Artikel 13

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

1. *Het recht van erfpacht kan niet zonder de schriftelijke toestemming van de eigenaar worden gesplitst in appartementsrechten, waaronder tevens te begrijpen het door de erfpachter verlenen van deelnemings- en lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de grond en/of de opstallen.*
2. *Indien het recht van erfpacht door de erfpachter in appartementsrechten wordt gesplitst, kunnen overdracht en toedeling van de appartementsrechten zonder toestemming van de eigenaar geschieden.*
3. *De canon die na de splitsing opeisbaar wordt, wordt over de appartementrechten verdeeld in gelijke delen, tenzij daarvoor bij het reglement van splitsing met toestemming van de eigenaar een andere verhouding is bepaald.*
   Daarnaast is de vereniging van eigenaren hoofdelijk verbonden voor de door een of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en dient, zolang de eigenaar niet uitdrukkelijk en schriftelijk anders heeft te kennen gegeven, inning van de canon van de verschillende appartementseigenaren en betaling daarvan aan de eigenaar te geschieden door de vereniging van eigenaars.
4. *Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement.*
   Voor het splitsingsreglement wordt steeds het laatst verschenen modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als uitgangspunt gehanteerd. In het reglement dient voorts te worden opgenomen dat ten minste één lid van het bestuur bij benoeming aantoonbaar voldoende professionele kennis en ervaring dient te hebben met betrekking tot het besturen van een vereniging van eigenaars en het (doen) voeren van de financiële administratie van zodanige vereniging.
5. *Eigenaar kan de in de vorige leden van dit artikel bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren.*
6. *Aan de in dit artikel bedoelde toestemming kunnen door eigenaar voorwaarden worden verbonden.*
7. *Indien het recht van erfpacht met toestemming van de eigenaar in appartementsrechten is gesplitst, is wijziging van de akte van splitsing of opheffing van de splitsing slechts mogelijk met toestemming van de eigenaar. Het bepaalde in de voorgaande leden is van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 14
VERHUUR

1. *De erfpachter is bevoegd de onroerende zaak geheel of ten dele te verhuren of anderszins aan derden in gebruik te geven zonder schriftelijke toestemming van eigenaar. Voorts is erfpachter bevoegd een gesloten huurovereenkomst dan wel een verleend gebruiksrecht te verlengen of te wijzigen zonder toestemming van de eigenaar.*
2. *Onverminderd het in het eerste lid bepaalde en onverminderd het bepaalde in de leden 3 en 4 van artikel 94 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, kan de eigenaar na het einde van de erfpacht gestanddoening van een bevoegdelijk aangegane verhuur dan wel van een bevoegdelijk verleend gebruiksrecht weigeren, voor zover zonder haar expliciete toestemming:*
   a. hetzij de overeengekomen tijdsduur van de huur langer is dan met het plaatselijk gebruik overeenstemt;
   b. hetzij bedrijfsruimte in de zin van de zesde afdeling van titel 4 van Boek 7 is verhuurd voor een langere tijd dan vijf jaren;
   c. hetzij de verhuring is geschied op ongewone voor de eigenaar bezwaren de voorwaarden.
   De erfpachter is aansprakelijk voor door de eigenaar te maken kosten en te betalen vergoedingen om de vorenbedoelde huur- en/of het vorenbedoelde gebruiksrecht te beëindigen.
4. *Van verhuur of ingebruikgeving krachtens welke titel dan ook van de onroerende zaak moet erfpachter binnen één maand aan eigenaar schriftelijk kennis geven met overlegging van de bewijsstukken, waaruit de verhuring of ingebruikgeving alsmede de persoon van de huurder of gebruiker blijkt.*

Artikel 15
EINDE ERFPACHTRECHT

1. De Erfpacht eindigt:
   - door opzegging door de eigenaar, zoals is geregeld in artikel 16;
   - door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
   - door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 van het Burgerlijk Wetboek;
   - op andere in de wet omschreven gronden.
2. *Bij het einde van het erfpachtrecht is de erfpachter verplicht de onroerende zaak tijdig in goede en in eigentijdse staat van onderhoud aan de eigenaar op te leveren, vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten met*

uitzondering van de huuren andere gebruiksrechten die de eigenaar gestand dient te doen -, leeg en ontruimd.
Ingeval de erfpachter zonder toestemming van de eigenaar wijzigingen in de onroerende zaak heeft aangebracht, is hij verplicht de onroerende zaak voor het einde van het recht van erfpacht terug te brengen in de oude toestand.

3. *Bij het einde van de erfpacht is het in artikel 9 bepaalde van overeenkomstige toepassing.*

Artikel 16
OPZEGGING

1. *De erfpachter is niet bevoegd het recht van erfpacht op te zeggen.*

2.a. De eigenaar kan het recht van erfpacht opzeggen:
(i) indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen;
(ii) indien de erfpachter in ernstige mate te kort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

b. De opzegging geschiedt bij exploit, ten minste een maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
Van het exploit dient een kopie te worden betekend aan de notaris, ten overstaan van wie de akte van vestiging werd verleden, dan wel diens opvolger. De opzegging is onherroepelijk, waarbij de in de vorige volzin bedoelde notaris gemachtigd is om de opzegging op de voet van artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek te doen inschrijven in de openbare Registers.
c. De opzegging als bedoeld onder 2.a moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven.
Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en de grond en de opstallen te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploit zal dienen te liggen.
d. Na het einde van de erfpacht door opzegging als bedoeld onder 2.a. is de eigenaar verplicht de waarde die de erfpacht dan heeft aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen.

3. a. Wanneer het recht van erfpacht in een splitsing in appartementsrechten is betrokken kan de in lid 2 van dit artikel bedoelde opzegging wegens verzuim in betaling van de canon slechts gedaan worden indien de gehele canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald is gebleven.

Het onder 2.b. bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
b. Rust op een of meer appartementsrechten een beslag of een beperkt recht, dan is het bepaalde in in het tweede lid sub c van overeenkomstige toepassing met betrekking tot dit beslag of beperkt recht.
c. Is het voor een appartementsrecht verschuldigde deel van de canon over twee achtereenvolgende jaren onbetaald gebleven, dan kan het betreffende appartementsrecht door de rechter op vordering van de eigenaar aan haar worden toegewezen. De dagvaarding moet op straffe van niet-ontvankelijkheid binnen acht dagen worden betekend aan hen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het appartementsrecht in de openbare registers staan ingeschreven.
Door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis waarij de toewijzing is uitgesproken, gaat het appartementsrecht op de eigenaar over en gaan de daarop rustende beperkte rechten en beslagen teniet.
Het in lid 2 onder d bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
4. Bodemonderzoek
a. Na het beëindigen van het recht van erfpacht, op welke wijze dan ook, heeft de eigenaar het recht binnen twaalf maanden in zijn opdracht, doch voor gezamenlijke rekening van de eigenaar en de erfpachter door een na gemeenschappelijk overleg te bepalen - terzake deskundig onderzoeksbureau een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater te laten uitvoeren.
b. De eigenaar kan, wanneer de erfpachter weigert zijn medewerking als bedoeld onder a. te verlenen, mits dit geschiedt binnen drie maanden na afloop van de onder a. genoemde termijn, een deskundig onderzoeksbureau inschakelen om het onder a. bedoelde onderzoek te laten verrichten. Dit laat onverlet dat de kosten van het onderzoek voor de helft voor rekening van de erfpachter komen.

Artikel 17

WEGNEMINGSRECHT

1. *De erfpachter heeft bij het einde van het recht van erfpacht, de bevoegdheid gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen, mits hij de in erfpacht gegeven zaak in de oude toestand terugbrengt, behoudens natuurlijke veroudering.*
   Indien de erfpachter van deze bevoegdheid geen gebruik maakt, vervallen deze zaken bij het eindigen van de erfpacht aan de eigenaar, zonder dat de

eigenaar tot enige vergoeding van de waarde van deze zaken is gehouden, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 20 (ontruiming).

2. *De erfpachter is tijdens de duur van het recht van erfpacht niet bevoegd gebouwen, werken of beplantingen, die door hem zelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen, weg te nemen.*

Artikel 18
VERGOEDINGSRECHT BIJ EINDE RECHT VAN ERFPACHT

1. *Na het einde van de erfpacht heeft de erfpachter recht op vergoeding van de waarde van de ten tijde van de beëindiging nog aanwezige opstallen, voorzover deze door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen de erfpachter aan de eigenaar uit hoofde van het recht van erfpacht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.*
2. *In afwijking van het vorenstaande, heeft de erfpachter géén recht op de in het eerste lid bedoelde vergoeding:*
   a. indien de in erfpacht gegeven grond een andere bestemming had dan die van woningbouw;
   b. indien de erfpachter de gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;
   c. voorzover de gebouwen, werken en beplantingen onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van de erfpacht mocht wegnemen.
3. *De waarde van de opstallen wordt in onderling overleg vastgesteld door de eigenaar en de erfpachter. Indien zij daarover in onderling overleg geen overeenstemming bereiken, vindt deze vaststelling plaats door een deskundige. Deze deskundige wordt in gemeenschappelijk overleg door de eigenaar en de erfpachter aangewezen. Indien zij ook hieromtrent geen overeenstemming bereiken, wijst ieder één deskundige aan.*
   Beide aldus aangewezen deskundigen wijzen vervolgens samen een derde deskundige aan.
4. *Indien de eigenaar uit hoofde van de voorgaande leden een vergoeding terzake van de opstallen aan de erfpachter verschuldigd is en blijkt dat de oplevering van de onroerende zaak door de erfpachter aan eigenaar niet tijdig en niet overeenkomstig het bepaalde in artikel 15, lid 2, is geschied, is de eigenaar bevoegd het betalen van de vergoeding - renteloos - op te schorten*

totdat de oplevering alsnog overeenkomstig artikel 15, lid 2 is geschied. De eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden, in mindering op de aanspraken van de erfpachter, tot het huur- of pachtvrij (doen) maken (indien van toepassing) casu quo (doen) ontruimen van de bedoelde opstallen.

5. *Het in lid 4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien de erfpachter wijzigingen in de onroerende zaak heeft aangebracht zonder toestemming van de eigenaar en hij het registergoed bij de oplevering niet in de oude toestand heeft teruggebracht.*
6. *De door eigenaar voor de opstallen te betalen vergoeding zal door de eigenaar aan de erfpachter moeten worden voldaan binnen zes maanden nadat daarover overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundige(-n) is uitgebracht, doch niet voordat het recht van erfpacht daadwerkelijk is geëindigd en de onroerende zaak conform het bepaalde in artikel 15, lid 2, is opgeleverd, behoudens de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten als bedoeld in artikel 14.*

Artikel 19
RETENTIERECHTEN

1. *De erfpachter heeft een retentierecht op de in erfpacht uitgegeven zaak, totdat hem de verschuldigde vergoeding is betaald.*
2. *De eigenaar heeft een retentierecht op de opstallen als bedoeld in artikel 17, eerste lid (wegneemrecht), totdat hem hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht van de erfpachter heeft te vorderen is voldaan.*

Artikel 20
ONTRUIMING

1. *Indien bij het einde van de erfpacht de grond en de opstallen niet tijdig door de erfpachter zijn ontruimd, zal de eigenaar de ontruiming uit krachte van de grosse van de erfpachtsakte kunnen doen bewerkstelligen zonder nadere ingebrekestelling.*
2. *De eigenaar dient bij de ontruiming de door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten zoals bedoeld in artikel 14 te respecteren. De eigenaar is echter te allen tijde bevoegd de genoemde gebruiksrechten met inachtneming van de wettelijke bepalingen te beëindigen.*

Artikel 21
INSTELLEN VAN RECHTSVORDERINGEN

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de eigenaar-als dat van de erfpachter betreft, is ieder van hen bevoegd mits hij of zij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Artikel 22

HOOFDELIJKE VERBONDENHEID EN ONDEELBAARHEID

1. *Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, dan zijn zij hoofdelijk jegens de eigenaar verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien. In het bijzonder zijn zij alsdan hoofdelijk verbonden voor de gehele canon die tijdens hun recht opeisbaar wordt, voorzover die canon niet over hun rechten verdeeld is.*
2. *De verplichtingen, die voor de erfpachter uit de erfpacht voortvloeien, zijn ten opzichte van de eigenaar ondeelbaar, ook ten aanzien van de rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel van de erfpachter.*
3. *Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, dienen de gezamenlijke rechthebbenden een van hen als vertegenwoordiger aan te wijzen en de eigenaar daarvan schriftelijk in kennis te stellen. De eigenaarkan alle kennisgevingen, aanzeggingen, opzeggingen, vorderingen en andereverklaringen met betrekking tot het recht van erfpacht rechtsgeldig aan of tegen deze vertegenwoordiger doen instellen.*

Artikel 23

NIET-NAKOMING/BOETEBEPALING

1. *Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of bijzondere erfpachtsvoorwaarden, kan de eigenaar de erfpachter een boete opleggen van ten hoogste tien maal het bedrag van de alsdan geldende canon op jaarbasis, te betalen binnen een door de eigenaar te stellen termijn.*
2. *Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de eigenaar en de erfpachter de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit het recht van erfpacht voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen of het recht van erfpacht met inachtneming van het in deze akte en wet bepaalde op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.*

Artikel 24

DERDENWERKING, KWALITATIEVE VERPLICHTING EN

KETTINGBEDING

1. *Voorzover niet anders is/wordt vermeld, beogen partijen derdenwerking ten aanzien van de rechten en verplichtingen uit hoofde van de algemene en bijzondere voorwaarden.*
2. *Voorzover uit de algemene en/of de bijzondere voorwaarden verplichtingenvoor een der partijen voortvloeien om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of het recht van erfpacht, die niet reeds als onderdeel van het recht van erfpacht de rechtsopvolgers van de betreffende partij verbinden, worden die verplichtingen gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6: 252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.*
   Het voorgaande is niet van toepassing op beperkingen van een van partijen in de bevoegdheid tot het vervreemden of bezwaren.
3. *Voorzover uit de algemene en/of bijzondere voorwaarden verplichtingen voor de erfpachter voortvloeien, die niet als onderdeel van het recht van erfpacht de rechtsopvolger(-s) van de betreffende partij verbinden en die niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, dient de erfpachter deze verplichtingen bij wege van kettingbeding bij de overdracht van de erfpacht of een gedeelte daarvan tenbehoeve van de eigenaar op te leggen aan en te laten aannemen door zijn rechtsopvolger(-s). De in de vorige volzin opgelegde verplichting geldt eveneens in geval van de bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht.*

Artikel 25

ALGEMENE TERMIJNENWET

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de algemene voorwaarden en in de bijzondere voorwaarden van overeenkomstige toepassing.

Artikel 26

NIET-TOEPASBAARHEID VAN BEPALINGEN

Indien en voorzover in de rechtsverhouding tussen de eigenaar en de erfpachter een bepaling geldt die op grond van een dwingendrechtelijke bepaling, een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

G. BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN

Met betrekking tot het voorbehouden recht van erfpacht zijn voorts de navolgende bijzondere voorwaarden van toepassing:

a. De bestemming van het registergoed is (particuliere) bewoning met eventuele bergingen en bijkomende voorzieningen.

Ter zake van de bestemming is in voormelde akte van hoofdsplitsing het navolgende woordelijk opgenomen:

"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming.

Deze is voor wat betreft:

a. de parkeergarage: parkeerplaatsen respectievelijk bergingen zoals op de tekening aangegeven;

b. het appartementsrecht met de index A-9: commerciële ruimte;

c. de appartementsrechten met de indices A-2 tot en met A-8 alsmede voor de woningen behorend tot het appartementsrecht met de index A-1 en gelegen op de begane grond en de verdiepingen: woningen.

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben.

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten gelegenheid te geven tot het (doen) - uitoefenen van gokspelen."

b. Artikel 13 lid 4 van de Algemene Erfpachtsvoorwaarden wordt gelezen als volgt:

"4. Erfpachter zal bij zijn verzoek om toestemming voor splitsing van het recht van erfpacht in appartementsrechten de eigenaar afschriften toezenden van de conceptakte van splitsing en het daarbij behorende splitsingsreglement. Voor het splitsingsreglement wordt steeds het laatst verschenen modelreglement van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie <u>of een daarvoor in de plaats komend algemeen toegepast modelreglement</u> als uitgangspunt gehanteerd. In het reglement dient voorts te worden opgenomen dat ten minste één lid van het bestuur bij benoeming aantoonbaar voldoende professionele kennis en ervaring dient te hebben met betrekking tot het besturen van een vereniging van eigenaars en het (doen) voeren van de financiële administratie van zodanige vereniging."

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin

van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door één van de schuldenaren en dochter.
Volgens een bericht van de gemeente Amsterdam, met datum vijftien september tweeduizend twintig, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan voornoemde personen.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding.
De verkoper heeft dit verlof **niet** gevraagd.
Voor zover het registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomsten. In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende. De verkoper geeft via de website informatie over de huurovereenkomsten, voor zover die in zijn bezit is/zijn. De verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. De verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris voor alle veilingwerkzaamheden (waaronder, indien de notaris deze werkzaamheden verricht, de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
   - de overdrachtsbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld, zijn:

- de achterstallige bijdragen (waarin begrepen de verschuldigde erfpachtcanon) aan de vereniging van eigenaars zoals vermeld op de aan deze akte vastgemaakte verklaring zoals bedoeld in artikel 5:122 lid 5 Burgerlijk Wetboek.

Deze kosten zijn nog niet betaald en komen met de lopende termijnen tot de datum van betaling voor rekening van de koper. Eventuele overige achterstallige en lopende eigenaarslasten komen niet voor rekening van de koper.

c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed per vandaag:
   - onroerendezaakbelasting: thans niet bekend;
   - rioolheffing: honderd achtendertig euro en drieëndertig cent (€ 138,33);
   - waterschapslasten: thans niet bekend;
   - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: duizend achthonderd vierenvijftig euro en negenenveertig cent (€ 1.854,49) per maand (dit bedrag is inclusief de verschuldigde erfpachtcanon).

De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper is verschuldigd moet worden voldaan uiterlijk op **vier december tweeduizend twintig**.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald een rente vergoedt, behalve als het bedrag van de waarborgsom korter dan vijf werkdagen op de kantoorrekening wordt gehouden. De rente is gelijk aan de rente die de notaris op zijn rekening ontvangt en wordt op grond van artikel 10 lid 1 onder c AVVE verrekend met de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen.

   Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen (‘negatieve rente’), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. *openbareverkoop.nl:*
   de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. *NIIV:*
   'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. *handleiding:*
   de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. *registratienotaris:*
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. *registratie:*
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *deelnemer:*
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. *internetborg:*
   een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

Indien het een hybride-veiling betreft:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.
3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord ‘bied’.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de

notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

    De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).
    Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.
    Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of

personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:

a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.5 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

<u>Indien het een internet-only veiling betreft:</u>

Tevens gelden de volgende voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer uitsluitend via internet worden geboden door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen via de website de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. De notaris garandeert niet dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen 8
8. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.
9. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
    a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en

b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

    De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
    Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.
    Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.

4.4 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.5 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór de gunning. De bieder die in de zaal biedt, kan geen gebruik maken van de hierna omschreven mogelijkheid een internetborg te betalen.

aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.6 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.7 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed

executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

SLOT AKTE

De comparant, van wie de identiteit door mij, notaris, is vastgesteld, is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amstelveen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden een concept van deze akte te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend,

om

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44994_kostenopgave koper (3).pdf

Valkenburgerstraat 138D te Amsterdam

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	1% van de koopprijs in veiling met een minimum van € 2.500,00 (exclusief BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 180,00 (exclusief BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
bijdrage kwaliteitsfonds per akte:	€ 8,22 (exclusief BTW)
21% btw over € p.m.	€ p.m.

TOTAAL INCLUSIEF BTW € p.m.

Overige kosten:

* 2% overdrachtsbelasting	p.m.
* eventuele kosten akte de command	€ 350,00 (exclusief BTW)
* eventuele ontruimingskosten (na de aflevering)	p.m.
* achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaars	€ 54.613,74
* servicekosten bedragen per maand	€ 1.854,49 (inclusief de erfpachtcanon ad € 1.368,91)
* wettelijke rente vanaf datum gunning tot betaaldatum	p.m.

TOTAAL AAN KOSTEN THANS € p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de

veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Door ondertekening van het koopcontract respectievelijk het kopen op de veiling accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij Amson en Kolhoff Notarissen voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.