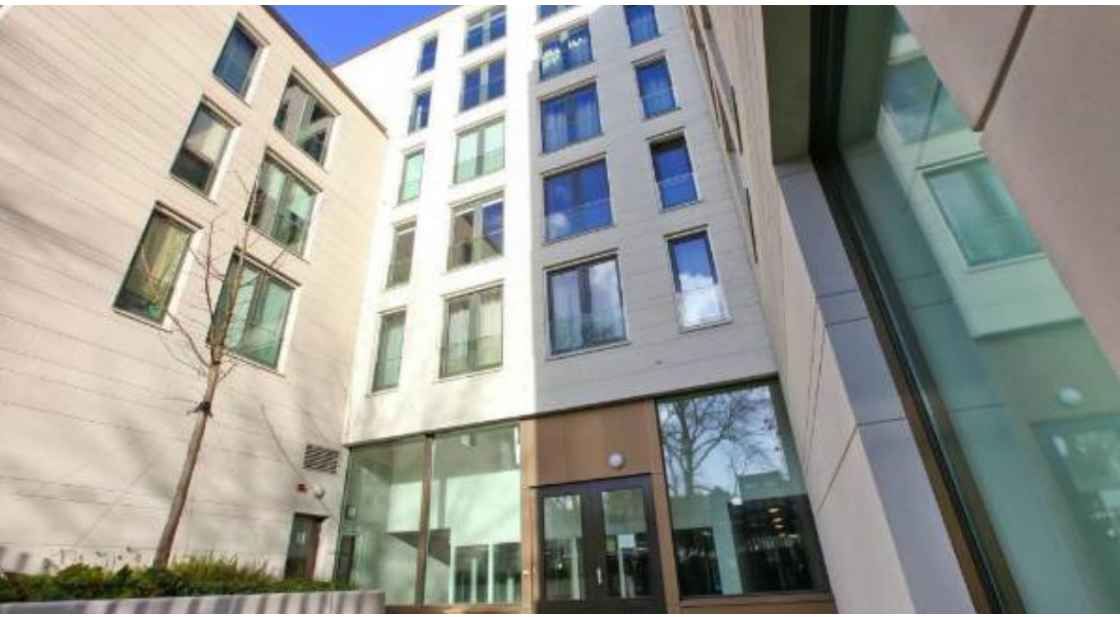
DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Haarlemmerplein 12 A, AMSTERDAM



Appartement

Beschrijving

Het voortdurend recht van erfpacht van het onderappartementsrecht -eigendom van de gemeente Amsterdam- rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van na te melden gebouw, plaatselijk bekend als Haarlemmerplein 12-A te 1013 HS Amsterdam.

Oppervlakte volgens BAG: 109 m²

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Randstad-Noord maandag 15 oktober 2018
Inzet	maandag 15 oktober 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 15 oktober 2018 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	Abma Schreurs Notarissen tt. Vasumweg 44 1033 SC Amsterdam T: 088 433 43 33 F: 088 433 43 00 E: info@abmaschreurs.nl De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Mr. H.M. van Dam en E.C. van Veen-Mol
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	rioolheffing (2018), € 125,83 jaarlijks waterschapslasten (2018), € 89,72 jaarlijks erfpacht Canon (01-12-2017 / 30-11-2018), € 5.442,64 jaarlijks OZB (2018), € 253,72 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Appartement
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	Het voortdurend recht van erfpacht van het onderappartementsrecht -eigendom van de gemeente Amsterdam- rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van na te melden gebouw, plaatselijk bekend als Haarlemmerplein 12-A te 1013 HS Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-100, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zevenenveertig koopwoningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-88 (oud A-1), uitmakende een drieduizend negenhonderd zevenennegentig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (3.997/8.857ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd Appartementencomplex Haarlemmerplein, hetwelk bevat zevenenveertig koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met tweehonderd drie parkeerplaatsen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare; welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het gebouw te hebben.













Financieel

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1% van de inzetsom
Indicatie kosten veiling	volgt zo spoedig mogelijk (per 13-09-2018 om 16:51 uur)

Bijzonderheden



Volgens het gemeentelijke beperkingenregister is er op het pand Haarlemmerplein 12A, kadastraa
Amsterdam, de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 (Wkpb-inschrijfnu

De berging zoals beschreven in voormeld registergoed wordt feitelijk gebruikt door een andere app
eigenaar gebruikt een andere berging tot welke hij juridisch niet is gerechtigd. Om de juridische ge
brengen met de feitelijke situatie is een concept van een akte vestiging erfdienstbaarheid opgestel
Brummelhuis.

Bij deze akte van vestiging erfdienstbaarheden zullen twee gelijkluidende en wederkerige erfdienstbaarheden ten laste van en ten behoeve van het registergoed en ten behoeve van en ten laste van het onderappartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-134 worden gevestigd teneinde de juridische staat zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de feitelijke staat zoals die na oplevering van het appartementencomplex en het genoemde onderappartementsrecht is ontstaan.

Volgens het gemeentelijke beperkingenregister is er op het pand Haarlemmerplein 12A, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 (Wkpb-inschrijfnummer 3851) van kracht.

De berging zoals beschreven in voormeld registergoed wordt feitelijk gebruikt door een andere appartementseigenaar. De eigenaar gebruikt een andere berging tot welke hij juridisch niet is gerechtigd. Om de juridische gerechtigheid tot gebruik in lijn te brengen met de feitelijke situatie is een concept van een akte vestiging erfdienstbaarheid opgesteld door notariskantoor Brummelhuis.

Bij deze akte van vestiging erfdienstbaarheden zullen twee gelijkluidende en wederkerige erfdienstbaarheden ten laste van en ten behoeve van het registergoed en ten behoeve van en ten laste van het onderappartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-134 worden gevestigd teneinde de juridische staat zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de feitelijke staat zoals die na oplevering van het appartementencomplex en het genoemde onderappartementsrecht is ontstaan.

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 gevraagd en het verlof is door de voorzieningenrechter verleend, deze heeft huurder veroordeeld om het pand met al de zijnen en het zijne uiterlijk op 1 november 2018 te ontruimen.

De op deze website geplaatste foto’s zijn gemaakt in 2016. Recentelijk zijn er geen foto’s gemaakt.





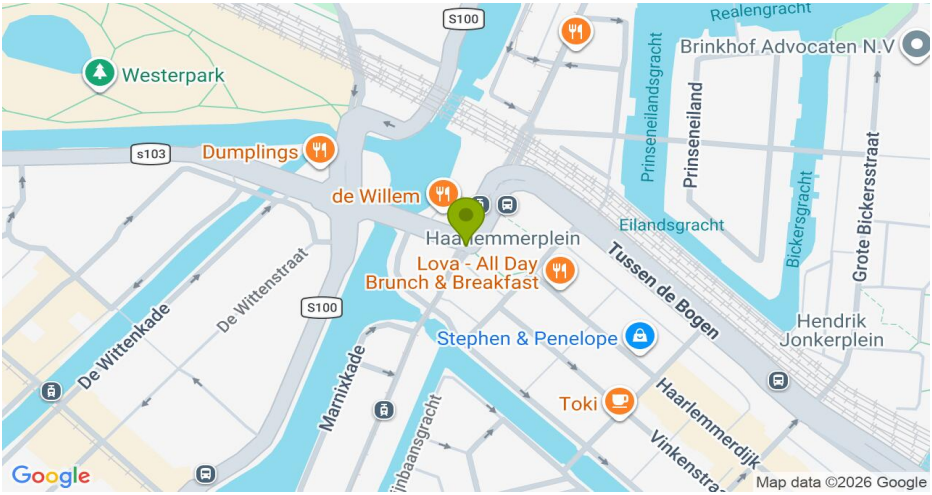











S100
Realengracht
Brinkhof Advocaten N.V
Westerpark
s103
Dumplings
de Willem
Prinseneilandsgracht
Prinseneiland
Bickersgracht
Grote Bickersstraat
Haarlemmerplein
Eilandsgracht
Lova - All Day
Brunch & Breakfast
Tussen de Bogen
De Wittenstraat
S100
De Wittenkade
Stephen & Penelope
Hendrik
Jonkerplein
Marnixkade
Toki
Haarlemmerdijk
Google
Map data ©2026 Google

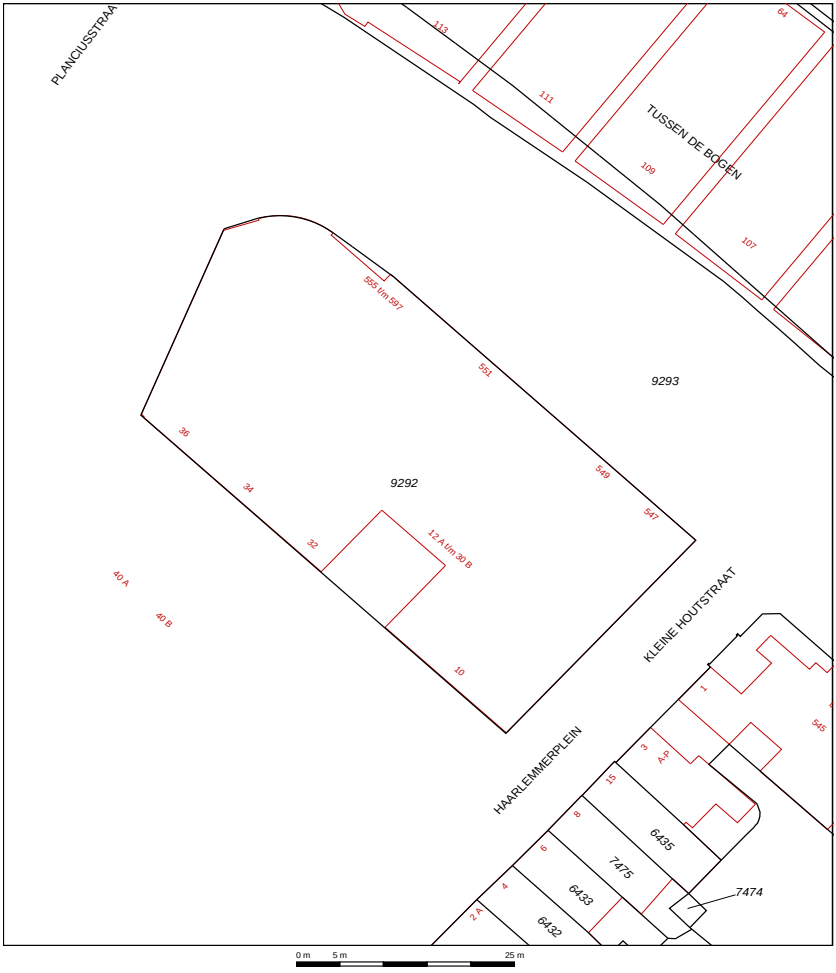

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

43351-kadastralekaart1013Haarlemmerplein.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: WebservicesNl



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 maart 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	AMSTERDAM L
Sectie	L
Perceel	9292

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

42847_AFSTAND EN VESTIGING RECHT V OPSTAL Brondocument_HYP4_51640_81_ASD08L9494A100_Haarlemmerplein_

Apeldoorn OZ4 51640/81
08-02-2007 09:00
Viervelijzer mr. P.L. / 05062943



6 volgbladen
4

Kadaster

Ref. **05062943\akten**

AFSTAND EN VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

Heden, zes februari tweeduizend zeven, verschenen voor mij, mr. Paulus Lambertus Vierveijzer, notaris te Amsterdam:

1. de heer mr. Stephan Hendrik Westera, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amstelveen op elf juni negentienhonderd tweeëntachtig, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende in het stadhuis, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, mede kantoorhoudende ten kantore van Stadsdeel Centrum, op voornoemd adres, correspondentieadres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam; en ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Centrum de dato veertien november tweeduizend zes nummer MB06/9685; hierna te noemen: de gemeente of de eigenaar;
2. de heer Igor Johannes Herman van Vlodrop, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op negenentwintig december negentienhonderd negenenvijftig, ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: naamloze vennootschap **N.V. Nuon Infra West**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 2031 CC Haarlem, Oudeweg 85, correspondentieadres: postbus 521, 2003 RM Haarlem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer 34094106; hierna te noemen: de opstaller.

Van gemelde volmachten blijkt uit onderhandse volmachten, welke aan deze akte worden gehecht.

Considerans

Door de gemeente is ten behoeve van de opstaller gevestigd bij akte vestiging opstalrecht op negen december negentienhonderd vierennegentig verleden voor notaris mr R.J.J. Lijdsman te Rotterdam, ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op zestien december negentienhonderd vierennegentig in deel 12567 nummer 1:

- het recht van opstal op een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen aan het Haarlemmerplein, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8509, groot twintig centiare;

als gevolg waarvan de opstaller op voornoemd perceel een opstal heeft gerealiseerd, zijnde een traforuimte.

Partijen zijn thans met elkaar een overeenkomst aangegaan tot verplaatsing van voornoemde traforuimte, waarbij door de opstaller afstand zal worden gedaan van het oorspronkelijke opstalrecht en door partijen op een nabijgelegen locatie een opstalrecht zal worden gevestigd ten behoeve van een door de opstaller te stichten traforuimte ten behoeve van nutsvoorzieningen in het door derden te stichten appartementencomplex genaamd ***Appartementencomplex Haarlemmerplein***, *hetwelk zal gaan bevatten:*

- zevenenveertig (47) koopwoningen;
- tweeëntwintig (22) WIBO woningen;
- commerciële ruimten; en
- een stallingsruimte met tweehonderddrie (203) parkeerplaatsen.

gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein en Houttuinen, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare, welk appartementencomplex door de gemeente in appartementsrechten zal worden gesplitst, vervolgens zal worden ondergesplitst in appartementsrechten en daarna in erfpacht zal worden uitgegeven aan vorenbedoelde derden

Afstand opstalrecht

De opstaller verklaarde bij deze afstand van voornoemd opstalrecht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8509, te doen, welke afstand bij deze door de gemeente wordt aanvaard.

Van het recht van opstal wordt geacht afstand te zijn gedaan op **zestien november tweeduizend zes**.

Tengevolge van deze afstand is voornoemd perceel volledig en onbezwaard eigendom van de

gemeente Amsterdam.
Vestiging opstalrecht
Vervolgens vestigt de eigenaar bij deze ten behoeve van de opstaller, die verklaart aan te nemen, zulks met ingang van **zestien november tweeduizend zes** , het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, op:

- een perceel bouwterrein, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein en Houttuinen, plaatselijk nog niet nader aangeduid, uitmakend een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgebakend gedeelte, ter grootte van ongeveer twintig are en tien centiare van het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare,
  zoals met lijnarcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening met nummer 6 de dato vierentwintig januari tweeduizend zeven,

en met de nadere inhoud als hierna bepaald.
Vergoeding opstalrecht/kwijting
De vestiging geschiedt voor het terrein met een oppervlakte van twintig are en tien centiare, tegen een jaarlijkse retributie van vijfenveertig eurocent (€ 0,45), welke is gebaseerd op een grondwaarde van vijf euro (€ 5,00) en een retributiepercentage van negen procent (9 %).
Voor het overige geschiedt de vestiging van het recht van opstal om niet.
Voor zover nodig verleent de gemeente verleent de opstaller kwijting.
Bepalingen en bedingen
De vestiging van vorengemeld opstalrecht geschiedt onder de navolgende bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld de onroerende zaak, waarop het te vestigen opstalrecht rust, met "Burgemeester en Wethouders" het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam en met "gemeenteraad" de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam:
Artikel 1. Omschrijving opstalrecht

a. Het opstalrecht betreft het ten behoeve van de openbare energie-voorziening realiseren, hebben, exploiteren, in stand houden en vernieuwen van de bij de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming behorende opstallen met bijbehorende werken in, op en boven het hiervoor omschreven terrein;
b. het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd en eindigt -met inachtneming van het onder artikel 9 gestelde- op de datum dat de exploitatie van de onder de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming door de opstaller wordt beëindigd;
c. alle kosten en rechten vallende op de vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de akte benevens alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het terrein zullen door de opstaller worden gedragen.

Artikel 2. Vergoeding opstalrecht
De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet.
Artikel 3. Aanvaarding toestand bij levering

a. De Gemeente levert het terrein in de straat waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden.
b. De opstaller aanvaardt het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover.
c. De opstaller doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding, welke hij zou kunnen doen gelden terzake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond.
d. verschil tussen de werkelijke en opgegeven oppervlakte van het met het opstalrecht te belasten terrein zal noch de gemeente noch de opstaller aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering.

Artikel 4. Bestemming en gebruik

a. Het met het opstalrecht te belasten terrein mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven.
b. De vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor bedoeld niet

zonder redelijke gronden weigeren;

c. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 5. Lasten en belastingen

Alle rijks-, provinciale-, regio-, gemeente- of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten welke op of terzake van de eigendom van het terrein zijn en worden geheven, komen vanaf de datum van vestiging van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de Gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de Gemeente te worden vergoed.

Artikel 6. Verplichtingen/verbodsbepalingen

a. De opstaller is verplicht het terrein en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen.

b. De opstaller is verplicht op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de opstaller door de gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de opstaller worden vergoed.

c. Het is de opstaller niet geoorloofd op het terrein bij de aanvang van het opstalrecht aanwezige of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden.

d. Het is de opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.

e. het is de opstaller niet geoorloofd in noch op het terrein of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 7. Bezwaring en overgang van het opstalrecht

a. Het opstalrecht mag niet zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten, noch met hypotheek bezwaard. Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling

verbinden. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de overdracht ten gevolge van inbreng op aandelen in een vennootschap.

b. Van overgang en/of bezwaring van het opstalrecht als hiervoor onder lid a bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwaring blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers ingeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de inschrijving vermeld.

c. Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan kan de opstaller aan het feit van bezwaring generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlenen.

d. De opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het terrein, waarop het opstalrecht rust, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.

e. De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht.

f. De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het opstalcontract op dat opstalrecht niet van toepassing zouden zijn.

Artikel 8. Vrijwaring door de opstaller

De opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en interesten, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van het op het terrein gebouwde cum annexis mocht worden veroordeeld.

Artikel 9. Beëindiging van het opstalrecht door de gemeente.

a. De gemeente kan het recht van opstal beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie jaren van het gebruik waartoe het recht van opstal is bestemd; de beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van opstal nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit hebben genomen;

b. Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het recht van opstal aan de gemeenteraad; in dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht van opstal rechtvaardigen; Burgemeester en Wethouders geven de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel; tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

c. Omtrent het voorstel tot beëindiging van het recht van opstal neemt de gemeenteraad geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven zijn verstreken; gedurende deze termijn kunnen de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen; de gemeenteraad besluit met meeweging van de ingebrachte bezwaren; indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van het recht van opstal, wordt het onder b. bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

d. Indien op de dag, dat het recht van opstal eindigt, het terrein en de opstal niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller.

Artikel 10. Beëindiging van het opstalrecht door de opstaller.

Indien het opstalrecht zal worden beëindigd wegens de beëindiging van de exploitatie door de opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid b bedoeld, dan dient de opstaller de beoogde

Hypotheken 4

beëindiging tenminste drie maanden voor de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan *dan na drie maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en* Wethouders.

Artikel 11. Vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging.

De opstaller staat er voor in en vrijwaart de gemeente, dat bij de beëindiging van het opstalrecht geen persoonlijke of zakelijk rechten van derden op het opstalrecht rusten of jegens de gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt.

Artikel 12. Toestand bij levering bij beëindigd opstalrecht

a. De opstaller is gehouden het terrein bij de beëindiging van het opstalrecht in een gelijke staat aan de gemeente te leveren als zij het bij de aanvang van haar recht geleverd kreeg, met dien verstande, dat het terrein steeds op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn zal zijn ontdaan van alle kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren.
b. De opstaller is voorts verplicht de op het terrein door hem opgerichte opstallen op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te slopen, tenzij de gemeente op het behoud van de opstallen prijs stelt; de opstallen vervallen in dat geval aan de gemeente over zonder dat de gemeente tot het betalen van enige vergoeding aan de opstaller gehouden zal zijn.
c. Indien beëindiging van het opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de opstaller voor het verlies van het opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder de leden a. en b. genoemde verplichtingen.

Artikel 13. Aantekening in openbare registers

Indien het opstalrecht op één der wijzen als bedoeld in artikel 1 lid b. of 9 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 14. Boete

Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de opstaller terzake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de opstaller is aan wie oorspronkelijk het opstalrecht door de gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste vijfenveertig duizend driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen dertig (30) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 15. Samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van de gemeente

Voorzover in de bepalingen, waaronder de vestiging van het opstalrecht heeft plaatsgevonden aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 16. Domiciliekeuze

a. De opstaller dient ervoor te zorgen, dat zijn adres bij de gemeente bekend is.
b. De opstaller zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot het recht van opstal woonplaats te kiezen binnen Nederland ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.
c. Van de woonplaatskeuze moet de opstaller aan de gemeente schriftelijke kennis geven; bij vestiging, overdracht of toedeling dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te worden opgenomen.
d. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland niet ter kennis van *Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook* de nieuwe opstaller geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

Titels van aankomst

Voorts verklaarde de gemeente dat haar met betrekking tot het terrein geen titels van aankomst of bewijzen van eigendom, noch enige andere inschrijving in de openbare registers

Hypotheken 4

bekend zijn.
De gemeente garandeert dat zij de eigenaar is van het bij deze akte in opstal uitgegeven terrein en dat zij een recht van opstal uitgeeft dat:

a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b. niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan;
c. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d. vrij is van andere (bijzondere) lasten en beperkingen die anderszins de overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van de traforuimte en ruimten ten behoeve van energievoorziening verhinderen of beperken.

Slotbepalingen

1. De notariële kosten terzake van de overeenkomst en de kosten en rechten wegens vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen de eventuele overdrachtsbelasting alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de opstaller.
2. Partijen kiezen voor de uitvoering dezer akte, evenals voor de fiscale tenuitvoerlegging, woonplaats ten kantore van de bewaarder dezer akte.
3. Partijen verklaarden voor wat betreft de afstand van het recht van opstal op het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8509 een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 letter c Wet op belastingen van rechtsverkeer.
4. Tenslotte verklaarden partijen voor wat betreft de vestiging van het recht van opstal op het perceel kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292 op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 letter a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien de gemeente het bij deze akte in erfpacht uitgegeven terrein als ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 heeft vervaardigd, zodat terzake van de onderhavige vestiging opstalrecht omzetbelasting is verschuldigd en dat het terrein niet als bedrijfsmiddel is gebruikt; de toepasselijkheid van die vrijstelling wordt niet door lid 4 van dat artikel 15 uitgesloten.

Ten slotte verklaarden de comparanten dat voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft gelden hetgeen voor het passeren overigens tussen hen is overeengekomen.
WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.
Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen, waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.
De comparanten zijn aan mij, notaris bekend.
Identificatie van personen vond plaats conform de wet.
Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur.
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) P.L. Vierveijzer

De ondergetekende:
mr. Paulus Lambertus Vierveijzer, notaris te Amsterdam, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd, in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8, noch in een voorstel ex artikel 6 of artikel 8a van die wet.

(w.g.) P.L. Vierveijzer

De ondergetekende:
mr. Paulus Lambertus Vierveijzer, notaris te Amsterdam, verklaart dat bovenstaand afschrift

Hypotheken 4

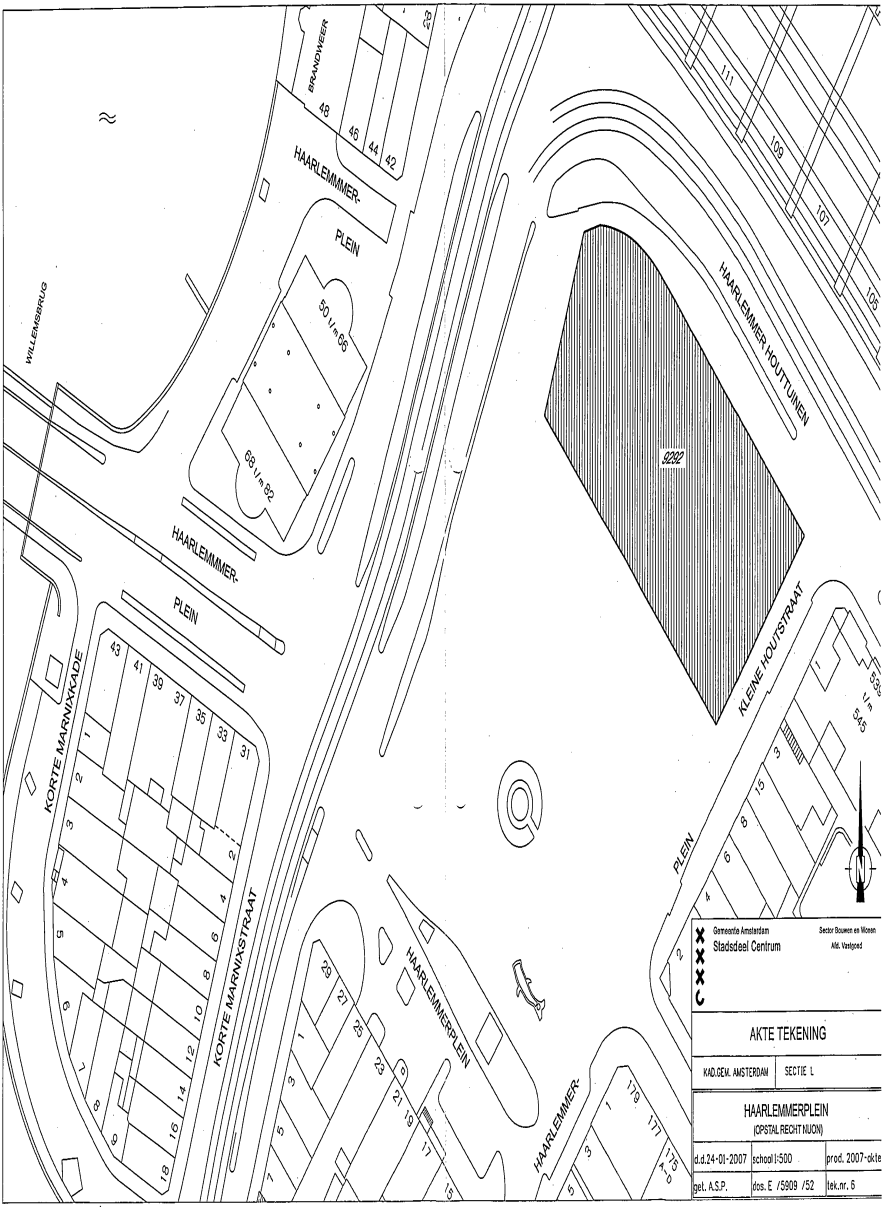
eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Hypotheken 4

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 08-02-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51640 nummer 81.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20070208000028.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.


BRANDWEER
HAARLEMMER-
PLEIN
WILLEMSBRUG
50 l/m 65
68 l/m 62
HAARLEMMER-
PLEIN
KORTE MARNIXKADE
KORTE MARNIXSTRAAT
HAARLEMMERPLEIN
HAARLEMMER-
HAARLEMMER HOUTTUINEN
9282
KLEINE HOUTSTRAAT
PLEIN
53 l/m 545
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum
Sector Bouwen en Wonen
Afd. Vastgoed
AKTE TEKENING
KAD.GEM. AMSTERDAM
SECTIE L
HAARLEMMERPLEIN
(OPSTALRECHT NUON)
d.d.24-01-2007
schaal 1:500
prod. 2007-akte
gel. A.S.P.
dos. E /5909 /52
tek.nr. 6

De ondergetekende:
mr. P.L. Vierveijzer, notaris te Amsterdam,
verklaart dat bovenstaand afschrift en
bovenstaande tekening eensluidend zijn met het
ter inschrijving aangeboden stuk.

Bijlage 20070208-000028

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 51640 nummer 81
te Apeldoorn

Bijlage

42847_AKTE IVM GELUIDSHINDER AANTEKENING OP RECHERCHE
Brondocument_HYP4_59023_93_ASD08L9494A100_Haar

OZ4 59023/93
15-11-2010 09:00
Stadsdl. Amsterdam Centrum / 2010-16624(69871)UZU-5624405
201011150026666
4 volgbladen

Kadaster

Extract
uit het boek der besluiten van het dagelijks bestuur van het stadsdeel Amsterdam Centrum
dinsdag, 14 oktober 2008

Registratienummer	08/3748
Onderwerp	Concept-besluit inzake vaststelling hogere grenswaarden dan de voorkeursgrenswaarden als gesteld in de Wet geluidhinder voor het ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerplein.

Op voorstel van de dagelijks bestuurder voor Bouwen en Wonen neemt het dagelijks bestuur het volgende besluit:

I vast te stellen hogere grenswaarden dan de voorkeursgrenswaarden als gesteld in de Wet geluidhinder voor het ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerplein voor de op de als bijlage bij dit besluit aangegeven plattegronden van de vijf verdiepingen, waarin de woningen met hun bouwnummers zijn opgenomen. Het betreft de woningen met de volgende bouwnummers en de bijbehorende hogere waarden:

1.2 op de eerste verdieping	53 dB vanwege de Planciusstraat, 62 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 59 vanwege het Haarlemmerplein, 65 dB vanwege het spoor;
1.3 op de eerste verdieping	52 dB vanwege de Planciusstraat, 59 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 62 dB vanwege het Haarlemmerplein, 63 dB vanwege het spoor;
1.4 op de eerste verdieping	50 dB vanwege de Planciusstraat, 54 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 63 dB vanwege het Haarlemmerplein, 60 dB vanwege het spoor;
1.5 op de eerste verdieping	50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 60 dB vanwege het Haarlemmerplein;
1.6 op de eerste verdieping	50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 60 dB vanwege het Haarlemmerplein;
1.7 op de eerste verdieping	49 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 57 dB vanwege het Haarlemmerplein;
1.8 op de eerste verdieping	49 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 57 dB vanwege het Haarlemmerplein;
1.9 op de eerste verdieping	48 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 54 dB vanwege het Haarlemmerplein;
1.10 op de eerste verdieping	54 dB vanwege het Haarlemmerplein;
1.11 op de eerste verdieping	53 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 54 dB vanwege het Haarlemmerplein;
1.12 op de eerste verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 65 dB vanwege het spoor;
1.13 op de eerste verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 64 dB vanwege het spoor;
1.14 op de eerste verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 49 dB vanwege het Haarlemmerplein, 64 dB vanwege het spoor;
1.15 op de eerste verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 49 dB vanwege het Haarlemmerplein, 64 dB vanwege het spoor;
1.16 op de eerste verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 64dB vanwege het spoor;
2.1 op de tweede verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 68 dB vanwege het spoor;

Hypotheken 4

2.2 op de tweede verdieping	53 dB vanwege de Planciusstraat, 61 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 58 dB vanwege het Haarlemmerplein, 68 dB vanwege het spoor;
2.3 op de tweede verdieping	52 dB vanwege de Planciusstraat, 58 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 61 dB vanwege het Haarlemmerplein, 66 dB vanwege het spoor;
2.4 op de tweede verdieping	50 dB vanwege de Planciusstraat, 53 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 62 dB vanwege het Haarlemmerplein, 63 dB vanwege het spoor;
2.5 op de tweede verdieping	50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 62 dB vanwege het Haarlemmerplein, 63 dB vanwege het spoor;
2.6 op de tweede verdieping	50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 60 dB vanwege het Haarlemmerplein;
2.7 op de tweede verdieping	50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 60 dB vanwege het Haarlemmerplein;
2.8 op de tweede verdieping	49 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 57 dB vanwege het Haarlemmerplein;
2.9 op de tweede verdieping	55 dB vanwege het Haarlemmerplein;
2.10 op de tweede verdieping	49 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 55 dB vanwege het Haarlemmerplein, 57 dB vanwege het spoor;
2.11 op de tweede verdieping	53 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 55 dB vanwege het Haarlemmerplein, 62 dB vanwege het spoor;
2.12 op de tweede verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 68 dB vanwege het spoor;
2.13 op de tweede verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 68 dB vanwege het spoor;
2.14 op de tweede verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 50 dB vanwege het Haarlemmerplein, 67 dB vanwege het spoor;
2.15 op de tweede verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 50 dB vanwege het Haarlemmerplein, 67 dB vanwege het spoor;
2.16 op de tweede verdieping	63 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 68 dB vanwege het spoor;
3.3 op de derde verdieping	52 dB vanwege de Planciusstraat, 58 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 62 dB vanwege het Haarlemmerplein, 68 dB Vanwege het spoor;
3.4 op de derde verdieping	50 dB vanwege de Planciusstraat, 53 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 62 dB vanwege het Haarlemmerplein, 64 dB vanwege het spoor;
3.5 op de derde verdieping	50 dB vanwege de korte Marnixstraat, 59 dB vanwege het Haarlemmerplein;
3.6 op de derde verdieping	50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 59 dB vanwege het Haarlemmerplein;
3.7 op de derde verdieping	49 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 57 dB vanwege het Haarlemmerplein;
3.8 op de derde verdieping	49 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 57 dB vanwege het Haarlemmerplein;
3.9 op de derde verdieping	54 dB vanwege het Haarlemmerplein;
3.10 op de derde verdieping	49 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 54 dB vanwege het Haarlemmerplein, 60 dB vanwege het spoor;

Hypotheken 4

3.11 op de derde verdieping	53 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 54 dB vanwege het Haarlemmerplein, 63 dB vanwege het spoor;
4.4 op de vierde verdieping	50 dB vanwege de Planciusstraat, 53 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 61 dB vanwege het Haarlemmerplein, 65 dB vanwege het spoor;
4.5 op de vierde verdieping	50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 59 dB vanwege het Haarlemmerplein;
4.6 op de vierde verdieping	54 dB vanwege het Haarlemmerplein;
4.7 op de vierde verdieping	54 dB vanwege het Haarlemmerplein, 64 dB vanwege het spoor;
4.8 op de vierde verdieping	53 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 54 dB vanwege het Haarlemmerplein, 64 dB vanwege het spoor;
5.4 op de vijfde verdieping	49 dB vanwege de Planciusstraat, 53 dB vanwege de Haarlemmer Houttuinen, 49 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 61 dB vanwege het Haarlemmerplein, 66 dB vanwege het spoor;
5.5. op de vijfde verdieping	50 dB vanwege de Korte Marnixstraat, 58 dB vanwege het Haarlemmerplein, 56 dB vanwege het spoor.

II te bepalen, dat voor de woningen met de bouwnummers:
op de eerste verdieping: 1.4, 1.9, 1.11, 1.14 en 1.15,
op de tweede verdieping: 2.4, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.14, en 2.15,
op de derde verdieping: 3.4, 3.9, 3.10 en 3.11,
op de vierde verdieping: 4.4, 4.6, 4.7 en 4.8,
op de vijfde verdieping: 5.4 en 5.5
in afwijking van het beginsel, dat woningen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld, moeten beschikken over een stille zijde, geen stille zijde behoeft te worden gemaakt;

III te bepalen, dat dit besluit terstond in werking treedt.

In zijn oordeel heeft het dagelijks bestuur betrokken:

Aanleiding
In de zomer van 2004 is het bestemmingsplan Haarlemmerplein in procedure gebracht met als doel een juridisch-planologisch kader te creëren voor de nieuwbouw aan het plein. Op 28 april 2005 heeft de stadsdeelraad dit bestemmingsplan vastgesteld. Gedeputeerde staten van Noord-Holland (GS) hebben op 10 november 2005 goedkeuring aan het bestemmingsplan gegeven. Het bestemmingsplan is op 28 april 2006 in werking getreden. Stadsdeel Centrum heeft op 9 mei 2006 een bouwvergunning verleend voor de geplande nieuwbouw met 69 woningen, een ondergrondse parkeergarage en commerciële ruimten. Op basis van deze vergunning is in november 2006 gestart met de bouw. In de beroepsprocedure over het bestemmingsplan heeft de Raad van State op 20 december 2006 het goedkeuringsbesluit van GS vernietigd, omdat met het plan niet werd voldaan aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.
Een nieuw goedkeuringsbesluit is vooralsnog niet genomen. Niettemin is het wenselijk te beschikken over een goed juridisch-planologisch kader, wat aanleiding is voor het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan Haarlemmerplein.
Het Haarlemmerplein is gelegen aan de noordwestelijke rand van de binnenstad. De grenzen van het bestemmingsplangebied worden gevormd door de grenzen van het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt. Aan de noordzijde ligt de grens ongeveer in het hart van de trambaan van de Haarlemmer Houttuinen. Aan de oostzijde in de as van de Kleine Houtstraat, aan de zuidzijde op het Haarlemmerplein en aan de westzijde ongeveer in de as van de Planciusstraat.

Hypotheken 4

Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan maakt, net als het vorige, nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige functies mogelijk. Volgens de Wet geluidhinder gelden voor deze functies wettelijke normen voor verkeerslawaai. Daarom moet de geluidshinder worden onderzocht. Gezien de bijgestelde prognoses voor het railverkeer en een nieuwe berekeningsmethode die de Wet geluidhinder voorschrijft, kunnen voor dit ontwerp - bestemmingsplan niet de al eerder vastgestelde hogere waarden worden aangehouden.

Wettelijke bepalingen
De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om hogere grenswaarden vast te stellen indien blijkt, dat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden niet door geluidsbeperkende maatregelen kan worden tegengegaan.
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geprojecteerde complex op het plein aan alle kanten belast wordt met verkeerslawaai. Tevens blijkt dat alle 69 geprojecteerde woningen een hogere geluidsbelasting ondervinden, dan de voorkeursgrenswaarden van 55 dB voor het railverkeerslawaai of van 48 dB voor het wegverkeerslawaai.
Langs het spoor is (in het verleden) een geluidsscherm op het talud van de spoorbaan geplaatst. Omdat meer geluidsreducerende maatregelen aan het spoor redelijkerwijs niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk voor het railverkeerslawaai hogere waarden vast te stellen.
Geluidsreducerende voorzieningen zijn in de gegeven situatie maar beperkt mogelijk. Bij groot onderhoud van de hoofdwegen zal in overeenstemming met het Amsterdams beleid worden onderzocht of het nieuwe wegdek kan bestaan uit geluidsreducerend asfalt. Dit onderhoud is voor het Haarlemmerplein en de Haarlemmer Houttuinen nog niet voorzien.
Beperking van de verkeersintensiteit is al onderdeel van het verkeersbeleid.
Plaatsing van schermen is in deze stedelijke situatie niet gewenst en niet haalbaar.
Daarom is ook voor het wegverkeerslawaai het vaststellen van hogere waarden noodzakelijk.

Uit het akoestisch onderzoek is voorts gebleken, dat op een deel van de bebouwing dove gevels moeten worden gerealiseerd. Op de plankaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerplein is aangegeven waar deze gevels zijn vereist en in de planregels is in het bijzonder bij de bouwregels een bepaling opgenomen waarin de regeling over de dove gevels is weergegeven.

Bevoegdheid
Op 1 januari 2006 is de nieuwe Wet geluidhinder in werking getreden. De bevoegdheid voor het vaststellen van hogere grenswaarden is in deze nieuwe wet van (in de Amsterdamse situatie) de gemeenteraad overgegaan naar burgemeester en wethouders. Eind 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam besloten om de bevoegdheid voor het vaststellen van hogere grenswaarden Wet geluidhinder vanaf 1 januari 2008 over te laten aan het dagelijks bestuur van de stadsdelen.
In de Wet milieubeheer is een bepaling opgenomen, die het dagelijks bestuur de bevoegdheid geeft om af te wijken van de bepaling, dat het besluit tot vaststelling van hogere waarden in werking treedt met ingang van de dag na de dag waarop de termijn afloopt voor het indienen van een beroepschrift (artikel 20.3, lid 1 Wm). Het dagelijks bestuur kan besluiten, dat het besluit tot vaststelling van hogere waarden direct inwerking treedt (artikel 20, lid 5 Wm).

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere grenswaarden heeft, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, zes weken ter inzage gelegen en wel van 14 augustus 2008 tot en met 24 september 2008.
Deze terinzagelegging was voor één adressante aanleiding een zienswijze kenbaar te maken.
Het dagelijks bestuur meent, dat de adressante niet kan worden ontvangen in haar bezwaar. Het dagelijks bestuur acht de adressante geen belanghebbende. Niettemin heeft het dagelijks bestuur kennisgenomen van de inhoud van de zienswijze, die neerkomt op de stelling, dat het vaststellen van hogere waarden niet ten goede komt aan de leefbaarheid van de omgeving en dat de monumenten van het plein in het ongerede geraken door bloot te worden gesteld aan meer geluid.

Rond het Haarlemmerplein staan drie monumenten, waarvan de Willemspoort de opvallendste is.

Het dagelijks bestuur ziet niet hoe het resultaat van berekeningen betreffende de geluidsbelasting van gevels van gebouwen door weg- en spoorwegverkeerslawaai de bouwkundige kwaliteit van de bebouwing en dus ook van monumenten kan aantasten. Evenmin ziet het dagelijks bestuur hoe dezelfde rekenkundige uitkomsten van onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het weg- en spoorwegverkeerslawaai op en rond het *Haarlemmerplein de leefbaarheid op en rond dit plein (negatief) kunnen beïnlvloeden.* Het is een overigens niet geheel onbegrijpelijke misvatting te veronderstellen, dat het vaststellen van hogere waarden betekent, dat daadwerkelijk op straat meer lawaai mag worden gemaakt, danwel zal worden ervaren. De hoeveelheid verkeersawaai die men op straat ervaart, verandert door het vaststellen van hogere waarden in het geheel niet.

Overwegingen

- De bouw van de nieuwe woningen past in het Amsterdamse beleid van de stedelijke verdichting.
- De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. De maximaal toelaatbare waarde waarvoor ontheffing kan worden verleend, bedraagt 68 dB voor woningen gelegen binnen de geluidszone van het spoor en 63 dB voor woningen gelegen binnen de geluidszone van het wegverkeer.
- Met de opzet van het plan voor het complex is uitdrukkelijk rekening gehouden met de geluidshinder. Er zijn drie hoven gecreëerd, maar enkele woningen lopen door van het Haarlemmerplein naar de Haarlemmer Houttuinen.
- Het project Haarlemmerplein valt binnen het beschermde stadsgezicht. De rooilijnen van het te bouwen complex zijn dan ook gebaseerd op de historische situatie. Dit betekent dat het niet mogelijk (en uit stedenbouwkundige overwegingen ook niet gewenst) is om aan de westzijde van het plein (Planciusstraat/Korte Marnixstraatzijde) afschermende bebouwing te realiseren, bijvoorbeeld in een L-vorm. Het complex zelf heeft een zeer beperkte diepte (36 meter). Parcellering van het complex (gebaseerd op de historische kavelmaat) is voorgeschreven.
  Aan de Haarlemmerpleinzijde ontstaat hierdoor geen afgeschermde situatie voor de woningen om binnen de voorkeursgrenswaarde te blijven.
- Waar de maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege het spoor, de Haarlemmer Houttuinen, de Planciusstraat, het Haarlemmerplein en de Kleine Houtstraat wordt overschreden, zijn in het ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerplein dove gevels voorgeschreven.
- Welke geprojecteerde woningen het precies betreft, is aangegeven op de als bijlage bij dit ontwerpbesluit aangegeven plattegronden van de vijf verdiepingen, waarin de woningen zijn opgenomen. Het gaat om de woningen met de volgende bouwnummers:
  1.1 op de eerste verdieping van het complex, waar de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer 64 dB bedraagt. Juist deze ene woning ondervindt deze hoge geluidsbelasting door de ligging ten opzichte van de Haarlemmer Houttuinen. De andere woningen op deze eerste verdieping langs de Haarlemmer Houttuinen ondervinden een geluidsbelasting die binnen de maximaal toelaatbare belasting vanwege het wegverkeer blijft;
  - 3.1 en 3.2 op de derde verdieping, die een geluidsbelasting ondervinden van 71 dB vanwege het railverkeer;
  - 3.12, 3.13, 3.14 en 3.15 op de derde verdieping, die een geluidsbelasting ondervinden van 70 dB vanwege het railverkeer;
  - 3.16 op de derde verdieping, die een geluidsbelasting ondervindt van 71 dB vanwege het railverkeer;
  - 4.1 en 4.2 op de vierde verdieping, die een geluidsbelasting ondervinden van 72 dB vanwege het railverkeer;
  - 4.3 op de vierde verdieping, die een geluidsbelasting ondervindt van 69 dB vanwege het railverkeer;
  - 4.9, 4.10, 4.11 en 4.12 op de vierde verdieping, die een geluidsbelasting ondervinden van 72 dB vanwege het railverkeer;
  - 5.1 en 5.2 op de vijfde verdieping, die een geluidsbelasting ondervinden van 73 dB vanwege het railverkeer;

Hypotheken 4

- 5.3 op de vijfde verdieping, die een geluidsbelasting ondervindt van 70 dB vanwege het railverkeer;
- 5.6, 5.7, 5,8 en 5.9, die een geluidsbelasting ondervinden van 73 dB vanwege het railverkeer.

- Op grond van het Amsterdamse beleid moeten woningen met een dove gevel beschikken over een stille (geluidsluwe) gevel of over een stil geveldeel. Dit is het geval bij de woningen met de bouwnummers: 1.1 op de eerste verdieping, 3.1 en 3.2 op de derde verdieping, 4.1, 4.2, 4.3 en 4.12 op de vierde verdieping, 5.1, 5.2, 5.3, 5.7, 5.8 en 5.9 op de vijfde verdieping.
  De woningen waarvoor een dove gevel wordt voorgeschreven, die nog niet over een stille gevel of een stil geveldeel beschikken, worden alsnog aangepast.
- Plaatsing van hogere geluidsschermen langs het spoor is weinig zinvol gezien de hoogte van het te bouwen complex en de noodzaak om grote delen van het complex uit te voeren met een dove gevel.
  Voor alle overige woningen wordt een hogere waarde vastgesteld.
- Van de 47 woningen met hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde hebben 22 woningen geen stille gevel of stille geveldelen.
- Het beleid van de gemeente Amsterdam is gericht op het realiseren van woningen met een optimaal leefklimaat. Daarom is bepaald, dat woningen waarvoor hogere grenswaarden worden vastgesteld, in beginsel moeten beschikken over een stille zijde. Van dit beleidsuitgangspunt kan gemotiveerd worden afgeweken. Die afwijking is voor de hiervoor genoemde 22 woningen noodzakelijk.
- Geluidsreducerende voorzieningen zijn, zoals al eerder aangegeven in de gegeven situatie slechts beperkt mogelijk.
  Het rendement van het project is beperkt. Dat is mede het gevolg van de eisen die stedenbouwkundig aan het project zijn gesteld. Die stedenbouwkundige eisen vloeien voort uit het beschermde stadsgezicht.
  De woningen bevinden zich in het midden segment van de vrije sector koop (47 stuks ca €250.000 tot € 400.000) en 22 WIBO seniorenwoningen in de sociale sector.
  Een stille zijde zou in theorie kunnen worden gerealiseerd door loggia's te creëren en een extra thermische gevel. Dit gaat dan wel ten koste van de indelingsmogelijkheden van de woningen en van de daglichttoetreding.
  Deze loggia's kosten (mede vanwege thermische eisen) tussen de €10.000 en 20.000 per stuk. Hierdoor zal dus een verliespost van enkele tonnen euro's ontstaan.
  Deze kosten kunnen niet binnen het project worden gedekt en laten zich niet vertalen in meeropbrengst van de woningen. Omdat de loggia's in het ontwerp niet zijn voorzien en er in de rooilijn gebouwd moet worden, gaat het vloeroppervlak voor de loggia ten koste van het vloeroppervlak van de geplande woonruimten. Naar verwachting zal de koper de loggia niet ervaren als extra kwaliteit van de woning, maar meer als belemmering voor een goede/flexibele indeling.
- In het geval van het ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerplein is er sprake van geluidsbelasting van verschillende bronnen. De nieuwe Wet geluidhinder bepaalt in artikel 110a, dat wanneer er sprake is van cumulatie van geluid er alleen hogere waarden mogen worden vastgesteld, indien de gecumuleerde geluidsbelastingen niet leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.
- In de Amsterdams praktijk is er sprake van een onaanvaardbare geluidsbelasting bij cumulatie, indien de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is, dan de maximaal toegestane ontheffingswaarden.
  Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de gecumuleerde waarden niet meer dan 2 dB bedragen.
- Het voornemen om hogere waarden te vast te stellen is voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam. De opmerkingen van het TAVGA zijn overgenomen en verwerkt in het ontwerpbesluit, zoals dit voorligt.

Hypotheken 4

De opmerkingen betreffen in het bijzonder de noodzaak om de dove gevels voor te schrijven in het ontwerpbestemmingsplan Haarlemmerplein, de motivering om af te wijken van het beleidsuitgangspunt een stille zijde te maken aan de woningen waarvoor wordt voorgesteld een hogere waarde vast te stellen en voorts uitdrukkelijk aandacht te besteden aan cumulatie.

- De indiensten van de zienswijze, die is ingekomen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp van het besluit, kan niet in haar bezwaren, zoals verwoord in haar zienswijze worden ontvangen.

Een afschrift van dit besluit ontvangt de sector Bouwen en Wonen.

Voor eensluidend extract,

stadsdeelsecretaris

paraaf
afdelingshoofd:

e.s.

Voetverklaring
De woningen met bouwnummers zoals genoemd in bovenstaand besluit hebben betrekking op kadastraal perceel nummer: ASD08 L09292

Verklaring van eensluidendheid
Op 14 oktober 2008 is het besluit van het dagelijks bestuur van 14 oktober 2008, nr. 08/3748 inzake vaststelling van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder onherroepelijk geworden.

Ondergetekenden, Adriana van Pinxteren, voorzitter van het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum, gemeente Amsterdam, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, en Anna Maria Catharina Eurelings, stadsdeelsecretaris van het stadsdeel Centrum, gemeente Amsterdam, Amstel 1, 1011 PN Amsterdam, verklaren dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Adriana van Pinxteren

Anna Maria Catharina Eurelings

Hypotheken 4

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 15-11-2010 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59023 nummer 93.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

42847_HOOFDSPLITSING Brondocument_HYP4_59231_103_ASD08L9494A100_Haarlemmerplein_26-05-2016_10-58-51.

Dossier: 62943/MB/VS/
Project: Haarlemmerplein
E 10102/1
EW 6120/1
E 10539/1 en E10409/1

HOOFDSPLITSING

Heden, negen december tweeduizend tien, verscheen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:
mevrouw mr. Viviane Christiane Stradmeijer, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op tweeëntwintig juli negentienhonderd drieënzestig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende in het stadhuis te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1; correspondentieadres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam, en ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam-Centrum, de dato dertien november tweeduizend zes, nummer MB 06-9001,
hierna te noemen: de Gemeente.
Blijkende van de volmacht aan de comparant uit een onderhandse akte van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte is gehecht.
De comparant verklaarde:

- De Gemeente is eigenaar van:
  een perceel bouwterrein gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein en Houttuinen, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare.
- Dit perceel is door de Gemeente in eigendom verkregen:
  - voor zover afkomstig van het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L nummer 6500, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien december negentienhonderd achtennegentig in register 4, deel 15504 nummer 27 van een afschrift van een akte opheffing splitsing in appartementsrechten op zestien december negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op negenentwintig september negentienhonderd eenenzeventig in register 4, deel 4599 nummer 8 van het afschrift van een vonnis tot onteigening op twintig april negentienhonderd eenenzeventig uitgesproken door de Arrondissementsrecht te Amsterdam;
  - wat betreft het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L nummer 8559, hetwelk van oudsher aan de Gemeente in eigendom toebehoort.
- Vorenbedoeld terrein bestemd is om te worden bebouwd met een appartementencomplex genaamd **Appartementencomplex Haarlemmerplein**, hetwelk zal gaan bevatten: zevenenveertig (47) koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig (22) zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met tweehonderddrie (203) parkeerplaatsen en verder toebehoren, hierna te noemen: **het gebouw**.
- De Gemeente heeft aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Vastgoed Realisatie B.V., statutair gevestigd te Rosmalen,

kantoorhoudende te 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan 65, correspondentieadres: Postbus 2, 5240 BB Rosmalen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamers van Koophandel onder dossiernummer: 27161612, hierna te noemen: **de vennootschap**, aanbiedingen gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw, voorzover betrekking hebbende op zevenenveertig (47) koopwoningen met bijbehorende bergingen, de commerciële ruimten en vierendertig (34) parkeerplaatsen onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 Amsterdam, welke aanbieding door de vennootschap is geaccepteerd.

- De Gemeente heeft aan de stichting Woonstichting Lieven De Key, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 BK Amsterdam, Hoogte Kadijk 179, hierna te noemen: **De Key**, een aanbieding gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw, voorzover betrekking hebbende op vorenbedoelde tweeëntwintig (22) zogeheten WIBO-woningen onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 (dossiernummer EW 6120/1), welke aanbieding door haar is geaccepteerd.
- Éénhonderdnegenenzestig (169) parkeerplaatsen blijven in volle eigendom bij de Gemeente.
- Het perceel is belast met een recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het hierna te omschrijven gebouw te hebben.
- De Gemeente wenst thans, zulks conform het besluit van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Amsterdam-Centrum de dato dertien november tweeduizend zes, nummer MB 06-9001, het gebouw te splitsen in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wenst over te gaan tot de vaststelling en van toepassing verklaring van een modelreglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van voormeld Wetboek en vaststelling van verdere bepalingen, welke als aanvulling op casu quo wijziging van bedoeld reglement van toepassing zullen zijn;
- De onderhavige splitsing dient te worden gezien als een hoofdsplitsing; de door de onderhavige hoofdsplitsing ontstane appartementsrechten met de indexnummers 1 en 4 worden vervolgens ondergesplitst bij afzonderlijke akten van ondersplitsing, waarna het appartementsrecht met indexnummer 3 aan De Key in erfpacht wordt uitgegeven. Het aldus ontstane onderappartementsrechten met indexnummer A-53 (vierendertig koopparkeerplaatsen) zal vervolgens worden ondergesplitst in vierendertig onderappartementsrechten. De onderappartementsrechten rechtgevende op zevenenveertig koopwoningen en vierendertig koopparkeerplaatsen zullen aan de vennootschap in erfpacht worden uitgegeven.
- Het perceel bouwterrein met het te stichten gebouw, hierna te noemen: **het registergoed**, is in verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening voldoet aan het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet en welke tekening, bestaande uit twee bladen aan deze akte zal worden gehecht en is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf en twintig november tweeduizend tien met vaststelling van de complex-aanduiding **9494-**A, op welke tekening de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer.
- Het registergoed zal omvatten de navolgende appartementsrechten, elk

uitmakende een aandeel in voormeld registergoed en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte daarvan, te weten:

omschrijving appartementsrechten

1. Het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zevenenveertig koopwoningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-1,
uitmakende een drieduizend negenhonderd zevenennegentig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (3.997/8.857ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd **Appartementencomplex Haarlemmerplein**, hetwelk bevat zevenenveertig koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met tweehonderd drie parkeerplaatsen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare;
welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het gebouw te hebben;
2 het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-2, uitmakende een éénduizend éénhonderd zesenvijftig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (1.156/8.857ste) onverdeeld aandeel in de onder 1. vermelde gemeenschap;
3 het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de begane grond en tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-3, uitmakende een éénduizend zeshonderd vierenzeventigste/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (1.674/8.857ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 gemeenschap;
4. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de stallingruimte bevattende tweehonderddrie (203) parkeerplaatsen verdeeld over zeven ondergrondse bouwlagen met in- en uitrit op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-4, uitmakende een tweeduizend dertig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (2.030/8.857ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap.

Van al welke appartementsrechten de Gemeente thans enig eigenaar is.
Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

a. de splitsing in **vier (4)** appartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen;
welke splitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving van een afschrift

van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;

b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten;

c. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden:
   - de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annex), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166; en
   - de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna cursief worden weergegeven;

d. te bepalen dat bij ondersplitsing van een appartementsrecht voor elk appartementsrecht een afzonderlijk reglement van ondersplitsing zal worden vastgesteld.
   Indien de desbetreffende appartementseigenaar met betrekking tot zijn appartementsrecht overgaat tot ondersplitsing zal in de akte van ondersplitsing met het daarbij behorende reglement uitdrukkelijk moeten worden opgenomen dat iedere bij die ondersplitsing betrokken appartementseigenaar zich aan deze akte van hoofdsplitsing met het daarbij behorende reglement, voor zover van toepassing, zal onderwerpen.

REGLEMENT VAN SPLITSING

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 eventuele 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. "*hoofd*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;
aa. "toegelaten instelling": enige rechtspersoon die op grond van artikel 70 van de Woningwet toegelaten is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmede wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling, dan wel een institutionele belegger vallende onder het toezicht van de autoriteit Financiële Markten.

Artikel 2

1. De 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.
   Bij het gebruik van de privé gedeelten dienen de eventueel van toepassing te verklaren erfpachtbepalingen in acht te worden genomen.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. *Het is niet toegestaan in het gebouw beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van erotiek uit te oefenen, te handelen in, gebruiken van en/of het vervaardigen van drugs respectievelijk het beoefenen van gok en/of kansspelen, dan wel gelegenheid te bieden tot één van de in deze bepaling genoemde niet toegestane activiteiten.*
   Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder *en het*

behandelen van klachten met betrekking tot hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
Voorts wordt te dezen verwezen naar artikel 26 lid 1.
Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen drieëntwintig uur 's avonds en acht uur 's morgens geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privé gedeelte hoorbaar is, een en ander met inachtneming van de Wet Geluidhinder.

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 *hoofdvereniging*. 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.

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. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd *als vermeld bij de omschrijving van het betreffende appartementsrecht. Bij het berekenen van de aandelen zijn de oppervlakten van de privé gedeelten exclusief buitenruimten (afgerond) en wat betreft het appartementsrecht met indexnummer 4 (parkeren) het aantal parkeerplaatsen, als grondslag gebruikt, een en ander conform de aan deze akte te hechten bijlage.*
2. *De onderstaande kostenverdeelsleutel heeft als uitgangspunt dat de buitenkant van het gebouw voor rekening van de woningen en commerciële ruimten komt. Iedere eigenaar (De Key, respectievelijk gezamenlijke eigenaars koopwoningen, respectievelijk de (gezamenlijke) eigenaar(s) van bedrijfsruimte respectievelijk de gemeente) is zelfstandig verantwoordelijk voor de binnenkant van zijn gedeelte van het gebouw.*
   a. *De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen.*
   b. *Met uitzondering van de na te noemen schulden en kosten, waarvoor een andere kostenverdeling wordt gehanteerd, zijn de eigenaars voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, zoals*
      - *de premies voor de uitgebreide opstalverzekering en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;*
      - *de grond, de dragende muren, de fundering en de kolommen, het geraamte van het gebouw, 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 en andere gemeenschappelijke constructieve delen van het gebouw;*
      - *gemeenschappelijke infrastructurele voorzieningen zoals kanalen, leidingen, rioleringen, elektraruimten, installatiekasten, transformatorruimten (voorzover niet in opstal uitgegeven), inkoopruimten, invoerruimten voor elektra en water en noodstroomaggregaat, tenzij door de eigenaars gezamenlijk is vastgesteld dat de betreffende voorzieningen slechts specifiek dienen ten behoeve van één of meerdere privé gedeelten, in welk geval de schulden en kosten van die betreffende voorzieningen voor rekening komen van de eigenaar(s) van dat (die) appartementsrecht(en).*
   c. *De kosten van onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw voorzover betrekking hebbende op de buitenkant van het gebouw, doch met uitzondering van de stallingruimte met toebehoren, komen, voorzover hierna niet anders bepaald, voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1, 2 en 3, en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.*
   Onder vorenbedoelde gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden ondermeer begrepen:
   de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de (sedum)daken (inclusief de waterkerende lagen), de plantenbak op de eerste

verdieping, de dakbedekking, de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen en 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 eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 (commerciële ruimten) dient echter voor eigen rekening en risico glasschade te herstellen respectievelijk graffiti te verwijderen aan de buitenkant van het gedeelte van het gebouw hetwelk zijn privé gedeelte omvat.

d. De kosten van onderhoud en vervanging van de glasbewassingsinstallatie met toebehoren welke zich bevindt aan de buitenzijde van het gebouw alsmede de op de begane grond gelegen hydrofoor met de daarbij behorende elektriciteitskosten, komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1 en 3, en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
Voor de gemeenschappelijke ruimten welke ten dienste staan aan respectievelijk de eigenaa(r)s van het appartementsrecht met indexnummer 1 danwel 3, zal een aparte elektrameter worden geïnstalleerd. De kosten van de elektra komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1 en 3, en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
De kosten van de inrichting van het binnenhof gelegen op de eerste verdieping komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1 en 3, en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.

e. De eigenaars zullen elk voor een gelijk aandeel bijdragen in de bestuurs- en vergaderkosten, alsmede in de kosten van (administratief-)beheer.

f. Indien mocht blijken uit de feitelijke situatie of uit het feitelijk gebruik dat bepaalde voorzieningen slechts specifiek dienen voor één of meerdere appartementsrechten, dan is de vergadering op voordracht van een voorstel van het bestuur gerechtigd de schulden en kosten van deze voorzieningen toe te delen aan de eigenaars van dat (die) appartementsrecht(en), en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Een dergelijk besluit moet worden genomen met eenparigheid van stemmen.
Een dergelijke kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.

3. De eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1, 2 en 3 zijn overigens geheel zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van de binnenkant van het gedeelte van het gebouw hetwelk hun privé gedeelte omvat, alsmede voor al die zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan hun privé gedeelte. Dat wil zeggen dat iedere eigenaar onder meer zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de

kosten van gebruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van (voorzover aanwezig) entree, gangen, galerijen, loopbrug, boombak, vlonders, (buiten)deuren, afwerklagen van vloeren, de trappenhuizen en de liften inclusief dakopbouw, leidingen voor afvoer van hemelwater en de goten, alsmede de riolering en de leidingen voor elektriciteit, gas en water (voorzover niet gemeenschappelijk noch eigendom van het betreffende nutsbedrijf), containerruimte en alle overige specifiek ten behoeve van het betreffende appartementsrecht te realiseren voorzieningen.
Deze kosten zullen derhalve niet lopen via de exploitatierekening en de begroting van de hoofdvereniging.

4. *De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4 is overigens geheel zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van het gedeelte van het gebouw hetwelk zijn privé gedeelte omvat, alsmede voor al die zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan zijn privé gedeelte. Dat wil zeggen dat deze eigenaar onder meer zelfstandig verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het (de) in de stallingruimte gelegen ruwe metselwerk, gangen en (buiten)deuren, de hellingbaan, de in-/uitrit, het toegangscontrole-systeem, de afzuiginstallatie, de brandwerende rolluiken, verlichting, de (nood)trappenhuizen, de lift, de (afwerklagen van) vloeren, de leidingen voor elektriciteit, gas en water (voorzover niet gemeenschappelijk noch eigendom van het betreffende nutsbedrijf), en alle overige specifiek ten behoeve van het betreffende appartementsrecht te realiseren voorzieningen.*
   Deze kosten zullen derhalve niet lopen via de exploitatierekening en de begroting van de hoofdvereniging.
5. *Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.*
6. *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 *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*;
   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 *hoofdvereniging, waaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur en de beheerder*;

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 *hoofdvereniging*, 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, 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 periode van ten minste tien jaren en moet jaarlijks bijgewerkt worden op de actualiteit.*
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts *door het bestuur*, na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 11

1. *Zo mogelijk vóór de aanvang van elk boekjaar en anders tijdens de eerste vergadering in het 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 *hoofdvereniging* te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit.
De maandelijkse voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te zijn voldaan.
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de *hoofdvereniging* of de gezamenlijke eigenaars.
Voorzover het door de eigenaars aan de vereniging verschuldigde bedrag betrekking heeft op de premies als bedoeld in artikel 9 sub f, kan het bestuur bepalen dat het betreffende gedeelte van het verschuldigde bedrag voor het gehele boekjaar vooruit voldaan dient te worden.
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen*, tenzij de vergadering heeft besloten om het voorstel voorschotbijdrage per start boekjaar bij voorbaat in te laten gaan, waarna de vergadering tijdens het boekjaar een definitief besluit neemt*. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen.
Het exploitatieoverschot zal in een reservefonds exploitatie geboekt worden, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd. Eventuele tekorten in komende boekjaren kunnen ten laste van dit fonds gebracht worden, mits dit fonds daardoor geen negatief saldo krijgt.
4. *Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik heeft gegeven als bedoeld in artikel 35 bij het vaststellen van de begroting en exploitatierekening en de voorlopige en definitieve bijdragen een specificatie geven van de in de exploitatierekening, begroting, voorlopige en definitieve bijdragen verschuldigde servicekosten.*
Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
5. *Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een kopie van de betreffende factuur aan deze eigenaar wordt overhandigd, tezamen met een schrijven van het bestuur waarin vermeld is voor welk gedeelte de betreffende eigenaar in deze schulden en kosten dient bij te dragen (het zogenaamde fiscale doorschuifsysteem).*
Het bestuur dient er op toe te zien dat voormelde factuur voldoet aan de wettelijke eisen als vermeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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, *na vaststelling door de vergadering,* ondertekend door *of namens* de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de 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 *worden overgebracht naar een reservefonds*, 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 *hoofdvereniging* verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de *hoofdvereniging* 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 *vijfhonderd euro (EUR 500,00)* of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een 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 *hoofdvereniging* gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de *hoofdvereniging* verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de *hoofdvereniging* 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 verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade.* Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de *hoofdvereniging* 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.
   De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de *hoofdvereniging* 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 *elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (EUR.11.345,-)* te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de *hoofdvereniging (waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de hoofdvereniging)*, 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 (EUR 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere 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 *hoofdvereniging* 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.
Onder de hiervoor bedoelde verandering in het privé gedeelte wordt mede begrepen het gedurende de bouw van het gebouw gerealiseerde "meerwerk".
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

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

Artikel 16

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

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover *thans of te eniger tijd* aanwezig:
   - *de grond, de dragende muren, de fundering en de kolommen, het geraamte van het gebouw, 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 en andere gemeenschappelijke constructieve delen van het gebouw;*

- *infrastructurele voorzieningen zoals kanalen, leidingen, rioleringen, elektraruimten, installatiekasten, transformatorruimten (voorzover niet in opstal uitgegeven), inkoopruimten, invoerruimten voor elektra en water en noodstroomaggregaat, doch enkel voor zover er ook gemeenschappelijk gebruik van wordt gemaakt, en alles voor zover die voorzieningen niet tot de eigendom van derden moeten worden gerekend;*
- *de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de (sedum)daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de plantenbak en het binnenhof op de eerste verdieping, de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen en 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 glasbewassingsinstallatie met toebehoren;*
- *de overige collectieve voorzieningen.*

Bij ondersplitsing van de respectieve appartementsrechten zullen per onderappartementsrecht nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken kunnen worden vastgesteld in de respectieve reglementen van ondersplitsing. Deze gemeenschappelijke gedeelten en zaken zullen uitsluitend als gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden aangemerkt voor de betreffende ondereigenaars van het ondergesplitst appartementsrecht.

2. *Voor wat betreft de gedeelten en de zaken van het gebouw die niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en zaken worden gerekend, wordt te dezen mede verwezen naar artikel 8 leden 3 en 4.*
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.
   Het binnenhof gelegen op de eerste verdieping is bestemd om te worden gebruikt door de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 3.

2. *In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de eigenaars dienen te gedogen dat de zich (eventueel) in het gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming en/of een schakelkast ten behoeve van een bergbezinkbassin, in of buiten het gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de gemeente aan te wijzen waterbedrijf casu quo nutsbedrij(f)(ven), zonder dat de gemeente of het betreffende nutsbedrijf aan de eigenaars hiervoor een vergoeding verschuldigd is. De eigenaars zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens de gemeente of het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.*
   Alle verplichtingen en rechten die zullen voortvloeien uit de tussen de vennootschap en het nutsbedrijf te sluiten overeenkomsten met betrekking tot de energie-, warmte- en waterleveranties zullen ook komen te gelden voor de eigenaars/gebruikers.

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.
   Indien zich in een privé gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de eigenaar van dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige eigenaars en gebruikers van het gebouw.
   In het bijzonder wordt hierbij gedoeld op de in de appartementsrechten gelegen trappenhuizen, welke trappenhuizen ingeval van nood ten alle tijde toegankelijk en bereikbaar dienen te zijn. In het huishoudelijk reglement zullen nadere regels hieromtrent worden vastgesteld, zoals regels omtrent de wegbewijzering en nood-panieksluitingen.
   Indien door de vergadering een sleutelplan wordt opgesteld, is elke eigenaar verplicht zich hier aan te houden.
5. *Het is een eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur stellages, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn privé gedeelte op te stellen tegen de buitengevel van het gebouw.*
6. *Het is de ondereigenaars en gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd of hiertoe een doorvoer in de gevel te maken.*

Artikel 22

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

2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels *(bijvoorbeeld constructie, materiaal en kleur)* te bepalen in het huishoudelijk reglement.
   Iedere eigenaar is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals precario) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
   Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om schotelantennes aan de gevel van het gebouw aan te brengen.
   In afwijking van het hiervoor gestelde zijn de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 2 en 4 zonder toestemming van de vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van vlaggen, verlichting bij de voetgangersin- en uitgangen alsmede de ten behoeve van de auto's te realiseren uitgang, verlichte letters, naamborden, reclame-borden en/of uithangborden (hierna te noemen:"reclame-aanduidingen") aan de gevel/pui van zijn privé gedeelte, alles voorzover dienend tot danwel betrekking hebbende op de uitoefening van een parkeergarage, zulks onder de navolgende voorwaarden:
   a. de reclame-aanduidingen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met de in het privégedeelte uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
   b. de reclame-aanduidingen mogen geen hinderlijk uitstralend noch knipperend licht verspreiden;
   c. eventuele precario welke de eigenaar van het betreffende appartementsrecht verschuldigd wordt op grond van het vorenstaande zal ten laste van die eigenaar komen;
   d. bij het aanbrengen/functioneren van de reclame-aanduidingen zullen de ter plaatse geldende gemeentelijke of ander publiekrechtelijke voorschriften in acht genomen moeten worden.
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
   In afwijking hiervan heeft de vennootschap - indien een koper/eigenaar van een appartementsrecht dit wenst - gedurende de periode dat het totale gebouw nog niet is opgeleverd het recht wijzigingen aan te brengen aan het gebouw, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan het aanzicht van het gebouw en deze wijzigingen zijn goedgekeurd door de Welstandscommissie casu quo afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Amsterdam.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na verkregen toestemming van het bestuur,

bevoegd om de tussen die privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het gebouw.
Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten.
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld.
Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.
De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde.

3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.
4. *In afwijking van het gestelde in het eerste lid en artikel 22 zijn de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 en 3 (voorzover betrekking hebbende op de woningen gelegen op de vijfde verdieping) ieder zonder toestemming van de vergadering gerechtigd airconditioning en/of andere (technische) voorzieningen, aan te brengen op het dak gelegen boven hun privé gedeelte alsmede de daartoe noodzakelijke dakdoorvoeren te realiseren.*
Indien een eigenaar vorenbedoelde voorzieningen wenst aan te brengen, dient hij het bestuur vóór de aanvang van de werkzaamheden van zijn voornemen in kennis te stellen onder overlegging van de installatie- en bouwtekeningen. De voorzieningen zullen uitsluitend door een erkende aannemer mogen worden aangebracht. Uitsluitend na goedkeuring van het bestuur van de vereniging zal met het werk een aanvang mogen worden genomen. De bereikbaarheid van het dak zal in overleg met het bestuur of de beheerder van de vereniging worden vastgesteld. Het bestuur zal haar goedkeuring niet onthouden anders dan op grond van objectief redelijke gronden en dient binnen één maand nadat de aanvraag is ontvangen te beslissen. Indien het bestuur niet binnen genoemde termijn heeft besloten, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.
Schade als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen zal geheel voor rekening en risico van de betreffende eigenaar zijn, waaronder begrepen schade welke eventueel ontstaat indien als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen garanties op de dakbedekking komen te vervallen. Voorts zal het onderhoud van de voorzieningen geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar zijn. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de dakbedekking, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging zijn, dient de betreffende eigenaar de voorzieningen voor eigen rekening af te koppelen, tijdelijk

te verwijderen en te herplaatsen. Zodanige eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als in artikel 28 lid 3 wordt bepaald.
Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om na oplevering van het gebouw airconditioning of andere (technische) voorzieningen aan te brengen op de zogenaamde mos-sedum daken.

5. *De toestemming van de vergadering als bedoeld in het eerste lid en artikel 22 alsmede de toestemming/goedkeuring van het bestuur als bedoeld in het tweede lid en vierde lid van het onderhavige artikel, is, voor zover de aan te brengen wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw en/of samenvoeging, conform door de gemeente goedgekeurde bouwtekeningen, voortvloeien uit de uitwerking van de koop-/aannemingsovereenkomst gesloten tussen de vennootschap en een eigenaar van een appartementsrecht, niet vereist.*
Indien door deze wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw respectievelijk samenvoeging naar redelijkheid en billijkheid bepaalde kosten slechts voor rekening van vorenbedoelde eigenaar moeten komen, kan zulks bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
Vorenbedoelde toestemming/goedkeuring zal na de algehele oplevering van het gebouw voor elke eigenaar wel zijn vereist.

Artikel 24

Aan een gegeven toestemming 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.
Waar gesproken wordt over toestemming of ontheffing wordt eveneens bedoeld goedkeuring.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig *de hierna vermelde bestemming.*
De bestemming van de privé gedeelten is voor:
   a. *de appartementsrechten met de indexnummer 1 en 3:*
      - *woningen (met bergingen);*
   b. *het appartementsrecht met indexnummer 2:*
      - *commerciële ruimten;*
   c. *het appartementsrecht met indexnummer 4:*
      - *stallingruimte, bestemd voor het stallen van personenauto's en/of motoren.*

   Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
4. *Gedurende de periode dat de woningen behorende tot het appartementsrecht met indexnummer 3 de bestemming wibo-woningen hebben, is het de eigenaar/gebruikers van die woningen toegestaan om via de zich op de eerste, tweede en derde verdieping bevindende galerijen (welke galerijen zich bevinden in het appartementsrecht met indexnummer 1) gebruik te maken van de hal, entree, trappenhuis en lift, welke zich bevinden in het appartementsrecht met indexnummer 1, teneinde via de "pleiningang" op de begane grond, behorend tot*

het appartementsrecht met indexnummer 1, het gebouw in en uit te gaan. De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3 zal voor dit gebruik aan de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 een vergoeding betalen ten behoeve van onderhoud en schoonmaakkosten voor het gebruik van de entree, hal en trappenhuis. De hoogte van de vergoeding zal worden vastgesteld op basis van de breukdelen van het aantal wibo-woningen dat gebruik maakt van de betreffende entree, hal, trappenhuis en lift. Het is de eigenaar/gebruikers van het appartementsrecht met indexnummer 3 niet toegestaan deze galerijen, hal, trappenhuis, lift en entree te betreden met scootmobiels. Zodra de betreffende woningen niet meer de bestemming wibo-woningen zullen hebben dan vervalt dit gebruiksrecht en vervalt eveneens de bijbehorende verplichting tot betaling van voormelde kosten.

Artikel 26

1. *De vloerbedekkingen van de privé gedeelten dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan harde vloeren (parket, kurk, tegels et cetera) aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van Ico= + 10 dB. (beoordeeld op basis van Nederlandse normen, met name NEN-EN-ISO 717-2 en de toelichting daarop NPR 5079:1999) of meer, zulks op eerste verzoek van het bestuur aan te tonen met behulp van een onafhankelijke deskundige. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van diegene die het bestuur heeft verzocht een onderzoek in te stellen, tenzij niet aan de gestelde norm wordt voldaan. In dat geval komen de kosten van het onderzoek voor rekening van de eigenaar van de vloer.*
   Deze norm geldt niet voor vloerafwerkingen in badkamers, toiletten en bergingen en parkeerplaatsen, doch wel voor het aanbrengen van een bubbelbad of jacuzzi of soortgelijke installaties in de sanitaire ruimten.
   Indien niet binnen twee maanden na dagtekening van vorenbedoeld verzoek kan worden aangetoond dat aan de gestelde norm is voldaan, is de betreffende eigenaar verplicht om binnen drie maand na verloop van vorenbedoelde termijn voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet, zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de vereniging als bedoeld in artikel 41 lid 2 voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van *de oplevering* dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaars in acht te nemen. De terzake door de eigenaars te gebruiken materialen dienen tenminste van een*

kwaliteit te zijn als overeenkomt met de overigens in het gebouw gebruikte materialen.
Tot dat onderhoud behoort onder meer de noodzakelijke herstellingswerkzaamheden, overig onderhoud en vernieuwen van de van de gemeenschappelijke zaken uitgezonderde zaken.
Onder behoorlijk onderhoud wordt verstaan dat iedere eigenaar zijn privé gedeelte zodanig onderhoudt, zodat het kwaliteitsbeeld en onderhoudsniveau van het gehele gebouw gelijk is en blijft.
Alle ondereigenaars zijn verplicht toegang te verlenen aan door het bestuur aan te wijzen personen in verband met het bewassen van de beglazing, welke bewassing voor wat betreft de woningen collectief door het bestuur zal worden geregeld.

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

Artikel 29

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

Artikel 30

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

3. Alle zich in de privé gedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, *terras en/of andere buitenruimte*, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin, *terras en/of* buitenruimte aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
   Het is niet geoorloofd om het privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, terras en/of andere buitenruimte te gebruiken voor opslag van (huis-)vuil.
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.
   De op de terrassen aan te brengen borstweringen (spijlenhek, schuttingen) en andere bouwsels mogen maximaal éénhonderdtwintig centimeter hoog zijn. De afscheidingen gelegen tussen twee privégedeelten mogen maximaal éénhonderdveertig centimeter hoog zijn, een en ander zoals voorgeschreven door de welstandscommissie. De afscheiding gelegen tussen het appartementsrecht met indexnummer 3 en het (na ondersplitsing te ontstane) appartementsrecht met indexnummer 47 zal een hoogte mogen bedragen van éénhonderd tachtig centimeter.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin *en/of andere buitenruimte* te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin *en/of andere buitenruimte* te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

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

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

Artikel 34

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

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

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorg draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
   Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist.
5. *De eigenaar van het betreffende appartementsrecht* zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.
7. *Het bepaalde in de eerste vijf leden van dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan een toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien de appartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.*

8. *Een toegelaten instelling is bevoegd de haar toekomende privé gedeelten met inbegrip van het mede-gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, aan anderen als huurder van een toegelaten instelling, in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna bepaalde.*
9. *De toegelaten instelling spant zich er jegens de andere appartementseigenaars en jegens degene aan wie de andere appartementseigenaars enig privé gedeelte - met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten - in gebruik heeft gegeven, voor in, dat zijn gebruikers het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op de gebruikers betrekking hebben, zullen naleven.*
   De toegelaten instelling verplicht zich aan de gebruikers bij het desbetreffende huurcontract de verplichtingen voortvloeiende uit het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek als hiervoor gemeld, op te leggen.
10. *De verplichtingen van de toegelaten instelling, als in lid 9 van dit artikel bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de toegelaten instelling in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.*
11. *De toegelaten instelling is gehouden haar gebruikers op de hoogte te stellen en te houden van alle reglementen en besluiten als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de wijziging daarvan.*

Artikel 36

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

Artikel 37

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

ontruiming.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.
Het bestuur is slechts gerechtigd tot ontruiming van een privé gedeelte die aan een toegelaten instelling toebehoort indien het appartementsrecht niet meer aan een toegelaten instelling toebehoort.

Artikel 38

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

J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte

Artikel 39

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
   c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
   d. zijn financiële verplichtingen jegens de *hoofdvereniging* 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. *Vervallen.*
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé gedeelten die aan de toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé gedeelten, indien de appartementsrechten niet meer aan de toegelaten instelling toebehoren.

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

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
   Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de *hoofdvereniging* schuldig is. De verkrijger is jegens de *hoofdvereniging* niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
   Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het bestuur bevoegd van de eigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 4 van dit artikel en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in lid 4 van dit artikel onverminderd van kracht.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld,

houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.

4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor *de extra voorschotbijdragen 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 *hoofdvereniging* terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.
10. *Indien een appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag - overeenkomstig het plaatselijk gebruik - aankondiging van de veiling plaatsvinden tegen de gevel van het gebouw.*

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
   Zolang de vergadering vorenbedoelde bedragen niet heeft bepaald, geldt een boete van tenminste één maal de laatst vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage en ten hoogste twaalf (12) maal de eerder bedoelde voorschotbijdrage.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de *hoofdvereniging*.
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 *hoofdvereniging* en vaststelling van de statuten van de *hoofdvereniging*.

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

1. Bij *deze* wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, *genaamd* ***Hoofdvereniging van Eigenaars gebouw "Appartementencomplex Haarlemmerplein" te Amsterdam****;* de statuten maken deel uit van het reglement.
   De vereniging kan tevens handelen onder de naam: Hoofd VvE Haarlemmerplein.
2. *De vereniging is gevestigd te Amsterdam, thans kantoorhoudende ten kantore van de bestuurder als hierna vermeld.*
3. De *hoofdvereniging* 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 *hoofdvereniging* 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 *hoofdvereniging* is bevoegd tot overdracht dan wel tot ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat appartementsrecht/registergoed.
5. De *hoofdvereniging* 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 *hoofdvereniging* 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 *hoofdvereniging* te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de *hoofdvereniging*.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de *hoofdvereniging (waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de hoofdvereniging).*
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

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

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
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 één eigenaar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.*
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen *zes* weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste

maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

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

Artikel 46

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

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. *Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt:*
   vier (4)
   De eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 4 kunnen ieder één (1) stem uitbrengen.
3. *In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars. Het in de vorige zin bedoelde stemrecht zal worden uitgebracht overeenkomstig het voorafgaand aan de vergadering over hetzelfde onderwerp door de vergadering van ondereigenaars genomen besluit. Het stemrecht dient eensluidend te worden uitgebracht.*
   De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn

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

5. *De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen die dienstbaar zijn aan één of meer doch niet alle privé gedeelten, respectievelijk waarvan de daarmee verband houdende kosten ingevolge het bepaalde in artikel 8 lid 2 voor rekening komen van één eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaars van dat/die appartementsrechten.*
   Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten en tot welke bedragen de desbetreffende eigenaars bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van dit reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.
   Een aldus door de betreffende eigenaars genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering.

Artikel 48

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

Artikel 49

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

Artikel 50

1. *Alle besluiten worden genomen met eenparigheid (unanimiteit) van de uitgebrachte stemmen.*
2. *Indien er terzake van een voorstel geen eenparigheid van de uitgebrachte stemmen is, zal het bestuur, indien een eigenaar dit verzoekt, de beslissing opdragen aan een derde, op aanvraag van het bestuur te benoemen door de kantonrechter. De kosten verbonden aan de totstandkoming van de beslissing zullen voor rekening zijn van de vereniging, tenzij de derde anders bepaalt.*
   Het verzoek van een eigenaar als hiervoor bedoeld dient binnen dertig dagen na de vergadering waarin over het voorstel werd gestemd schriftelijk te worden verzonden aan het bestuur. Bij gebreke van tijdige verzending wordt, behoudens voorafgaande andere beslissing van de vergadering, het voorstel geacht te zijn verworpen.
   Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
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.
4. *In een vergadering waarin niet alle stemmen kunnen worden uitgebracht, kan geen rechtsgeldig besluit worden genomen.*

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering van eigenaars worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

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.
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 *hoofdvereniging* vergoed.
   De leden 5 tot en met 9 vervallen en toegevoegd wordt een nieuw lid 5.
5. *Bij besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven, respectievelijk bij 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. wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.*
   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 één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
   In afwijking van het hiervoor bepaalde wordt de vennootschap bij deze tot en met de eerste vergadering tot bestuurder en voorzitter benoemd.
   Op de agenda van de eerste vergadering dient de benoeming van de bestuursleden als agendapunt te worden opgenomen.
   Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, wordt de vereniging vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers*, tenzij de naam van de beheerder reeds als zodanig is geregistreerd.*
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de *hoofdvereniging*, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de *hoofdvereniging*, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
   Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.
   Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
   Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.
7. Het bestuur vergadert tenminste *één*maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. *het bestuur besluit bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. In een bestuursvergadering, waarin niet alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen.*

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan één en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het feit of alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn;

d. *vervallen*
e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.

9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 54

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
In aanvulling hierop is elke eigenaar verplicht zijn correspondentieadres schriftelijk aan het bestuur en de beheerder te verstrekken indien en voorzover hij geen domicilie wenst te kiezen op het adres van zijn appartementsrecht. Indien het bestuur en/of de beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende appartementsrecht.
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.

Artikel 55

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

Artikel 56

1. De vergadering *dient* de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen *beroepsmatige VvE-* beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon verenigd worden.
3. De aanwijzing van vorenbedoelde beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het

beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.
Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering.
In afwijking van het voorafgaande is de vennootschap tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de vereniging.
De vennootschap zal deze overeenkomst sluiten met: VvE Beheer Amsterdam, gevestigd te 1018 LL Amsterdam, Jacob Bontiusplaats 9 (correspondentieadres: Postbus 738, 1000 AS Amsterdam.)
De vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de eigenaars.
Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering worden verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.

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 *hoofdvereniging*.
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 *hoofdvereniging*.
   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 *hoofdvereniging*.
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 en bescheiden van de *hoofdvereniging* 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 *vijfde* 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. *vervallen*
5. *vervallen*
6. *Op verzoek van de vergadering is* het bestuur verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

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 eenparigheid van stemmen* van het totaal aantal stemmen dat door de eigenaars kan worden uitgebracht. *Indien een appartementsrecht is ondergesplitst, dient het daaraan voorafgaande vergaderingsbesluit van de betreffende ondervereniging met een gekwalificeerde meerderheid van tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de ondereigenaars kan worden uitgebracht te zijn genomen.*
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van toepassing.
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen.
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de *hoofdvereniging*

Artikel 61

Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de *hoofdvereniging* 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 *hoofdvereniging* 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. Slotbepalingen reglement van splitsing

Artikel 63

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement met uitzondering van het in artikel 15 lid 5 bedoelde bedrag, zullen telkens jaarlijks, te rekenen vanaf de

aanvang van het eerste boekjaar zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen: "C.B.S.", of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet, te publiceren Consumentenprijsindexcijfer (Cpi) alle huishoudens op basis van tweeduizend is honderd (2000=100).
De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals deze groot zijn bij het begin van elk jaar, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één (1) jaar eindigt of -bij het ontbreken van die publikatie- voor de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie op meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S. of de instantie die de werkzaamheden van dat Bureau heeft overgenomen of voortgezet.

S. Overgangsbepalingen

1. *De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan haar het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.*
   De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van de onderappartementsrechten na ondersplitsing ontstaan uit het appartementsrecht met indexnummer 1 aan derden is overgedragen.
   Onder de in dit artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:
   - *de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;*
   - *de vorenbedoelde overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s).*

   Eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
2. *Elke eigenaar van een appartementsrecht dient tot twee jaar na de oplevering van het gebouw in de akte van levering van het betreffende appartementsrecht onherroepelijk volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de vennootschap en het bestuur tot:*
   a. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de appartementsrechten en/of het gebouw, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en*
   b. *het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.*

   Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de vennootschap casu quo het bestuur schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.
   Indien door de vennootschap danwel het bestuur niet binnen twee jaar na

oplevering van het gebouw aan alle eigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.

Bekende lasten en beperkingen

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen welke op het terrein van toepassing zijn, wordt te dezen verwezen naar de op zes februari tweeduizend zeven voor mr. P.L. Vierveijzer, notaris te Amsterdam verleden akte vestiging recht van opstal, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op acht februari tweeduizend zeven in deel 51640 nummer 81, waarin ondermeer is vermeld, woordelijk luidende:

"*Bepalingen en bedingen*

De vestiging van vorengemeld opstalrecht geschiedt onder de navolgende bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld de onroerende zaak, waarop het te vestigen opstalrecht rust, met "Burgemeester en Wethouders" het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam en met "gemeenteraad" de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam:

Artikel 1. Omschrijving opstalrecht

a. *Het opstalrecht betreft het ten behoeve van de openbare energie-voorziening realiseren, hebben, exploiteren, in stand houden en vernieuwen van de bij de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming behorende opstallen met bijbehorende werken in, op en boven het hiervoor omschreven terrein;*
b. *het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd en eindigt -met inachtneming van het onder artikel 9 gestelde- op de datum dat de exploitatie van de onder de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming door de opstaller wordt beëindigd;*
c. *alle kosten en rechten vallende op de vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de akte benevens alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het terrein zullen door de opstaller worden gedragen.*

Artikel 2. Vergoeding opstalrecht

De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet.

Artikel 3. Aanvaarding toestand bij levering

a. *De Gemeente levert het terrein in de straat waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden.*
b. *De opstaller aanvaardt het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover.*
c. *De opstaller doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding, welke hij zou kunnen doen gelden terzake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond.*
d. *Verschil tussen de werkelijke en opgegeven oppervlakte van het met het opstalrecht te belasten terrein zal noch de gemeente noch de opstaller aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering.*

Artikel 4. Bestemming en gebruik

a. *Het met het opstalrecht te belasten terrein mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven.*
b. *De vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor*

bedoeld niet zonder redelijke gronden weigeren;

c. *Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.*

Artikel 5. Lasten en belastingen

Alle rijks-, provinciale-, regio-, gemeente- of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten welke op of terzake van de eigendom van het terrein zijn en worden geheven, komen vanaf de datum van vestiging van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de Gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de Gemeente te worden vergoed.

Artikel 6. Verplichtingen/verbodsbepalingen

a. *De opstaller is verplicht het terrein en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen.*

b. *De opstaller is verplicht op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de opstaller door de gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de opstaller worden vergoed.*

c. *Het is de opstaller niet geoorloofd op het terrein bij de aanvang van het opstalrecht aanwezige of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden.*

d. *Het is de opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.*

e. *het is de opstaller niet geoorloofd in noch op het terrein of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die*

toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 7. Bezwaring en overgang van het opstalrecht

a. *Het opstalrecht mag niet zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten, noch met hypotheek bezwaard. Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de overdracht ten gevolge van inbreng op aandelen in een vennootschap.*
b. *Van overgang en/of bezwaring van het opstalrecht als hiervoor onder lid a bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwaring blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers ingeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de inschrijving vermeld.*
c. *Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan kan de opstaller aan het feit van bezwaring generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlenen.*
d. *De opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het terrein, waarop het opstalrecht rust, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.*
e. *De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht.*
f. *De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het opstalcontract op dat opstalrecht niet van toepassing zouden zijn.*

Artikel 8. Vrijwaring door de opstaller

De opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en interesten, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van het op het terrein gebouwde cum annexis mocht worden veroordeeld.

Artikel 9. Beëindiging van het opstalrecht door de gemeente.

a. *De gemeente kan het recht van opstal beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie jaren van het gebruik waartoe het recht van opstal is bestemd; de beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van opstal nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit hebben genomen;*

b. *Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het recht van opstal aan de gemeenteraad; in dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht van opstal rechtvaardigen; Burgemeester en Wethouders geven de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel; tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.*

c. *Omtrent het voorstel tot beëindiging van het recht van opstal neemt de gemeenteraad geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven zijn verstreken; gedurende deze termijn kunnen de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen; de gemeenteraad besluit met meeweging van de ingebrachte bezwaren; indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van het recht van opstal, wordt het onder b. bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.*

d. *Indien op de dag, dat het recht van opstal eindigt, het terrein en de opstal niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller.*

<u>Artikel 10. Beëindiging van het opstalrecht door de opstaller.</u>
Indien het opstalrecht zal worden beëindigd wegens de beëindiging van de exploitatie door de opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid b bedoeld, dan dient de opstaller de beoogde beëindiging tenminste drie maanden voor de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan dan na drie maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders.

<u>Artikel 11. Vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging.</u>
De opstaller staat er voor in en vrijwaart de gemeente, dat bij de beëindiging van het opstalrecht geen persoonlijke of zakelijk rechten van derden op het opstalrecht rusten of jegens de gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt.

<u>Artikel 12. Toestand bij levering bij beëindigd opstalrecht</u>

a. *De opstaller is gehouden het terrein bij de beëindiging van het opstalrecht in een gelijke staat aan de gemeente te leveren als zij het bij de aanvang van haar recht geleverd kreeg, met dien verstande, dat het terrein steeds op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn zal zijn ontdaan van alle kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren.*

b. *De opstaller is voorts verplicht de op het terrein door hem opgerichte opstallen op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te slopen, tenzij de gemeente op het behoud van de opstallen prijs stelt; de opstallen vervallen in dat geval aan de gemeente over zonder dat de gemeente tot het betalen van enige vergoeding aan de opstaller gehouden zal zijn.*

c. *Indien beëindiging van het opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de opstaller voor het verlies van het opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder de leden a. en b. genoemde verplichtingen.*

<u>Artikel 13. Aantekening in openbare registers</u>

Indien het opstalrecht op één der wijzen als bedoeld in artikel 1 lid b. of 9 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 14. Boete

Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de opstaller terzake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de opstaller is aan wie oorspronkelijk het opstalrecht door de gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste vijfenveertig duizend driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen dertig (30) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 15. Samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van de gemeente

Voorzover in de bepalingen, waaronder de vestiging van het opstalrecht heeft plaatsgevonden aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 16. Domiciliekeuze

a. De opstaller dient ervoor te zorgen, dat zijn adres bij de gemeente bekend is.
b. De opstaller zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot het recht van opstal woonplaats te kiezen binnen Nederland ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.
c. Van de woonplaatskeuze moet de opstaller aan de gemeente schriftelijke kennis geven; bij vestiging, overdracht of toedeling dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te worden opgenomen.
d. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe opstaller geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen."

Splitsingsvergunning

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

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.
Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en na deze gewezen te hebben op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien, heeft deze verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.
De comparante is aan mij, notaris bekend.
Identificatie van personen vond plaats conform de wet.
Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparante en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur.
(Volgt ondertekening)

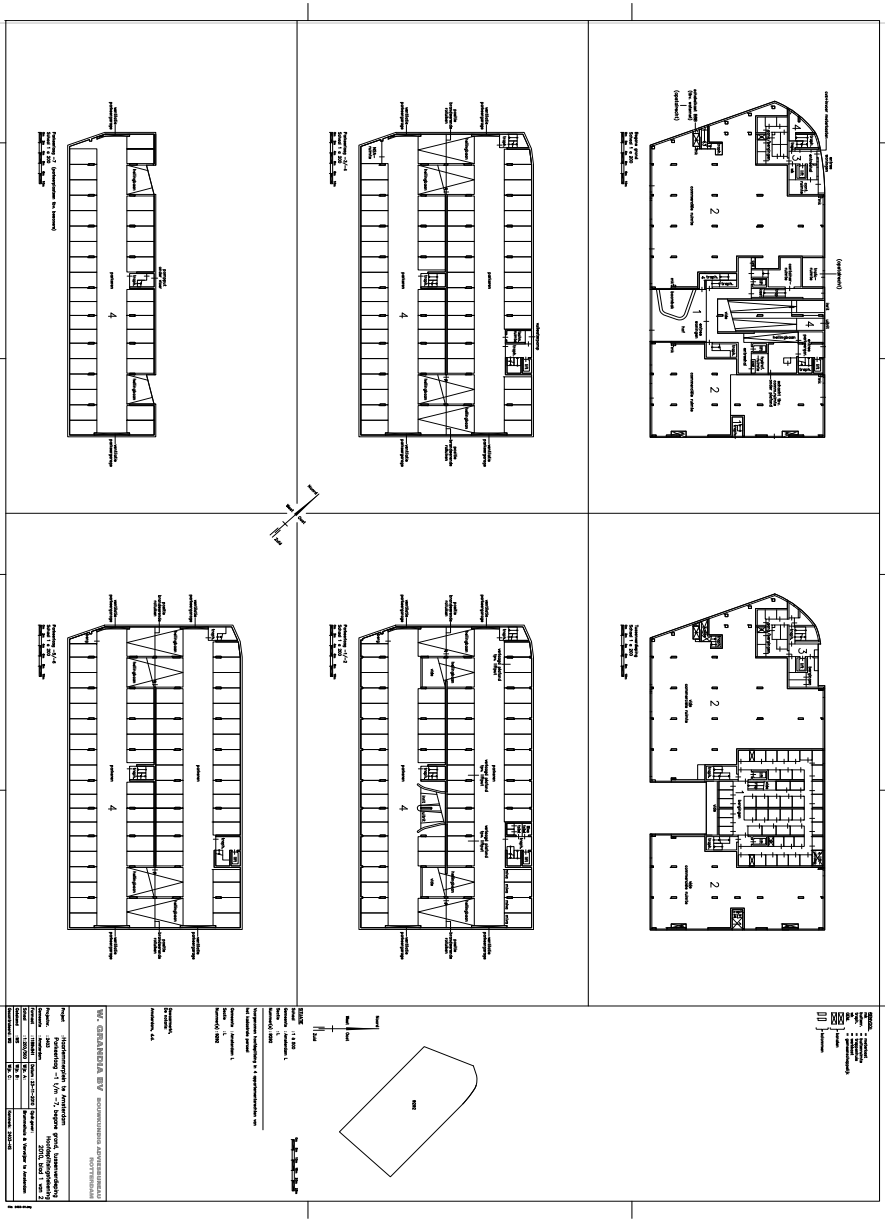
VOOR AFSCHRIFT:

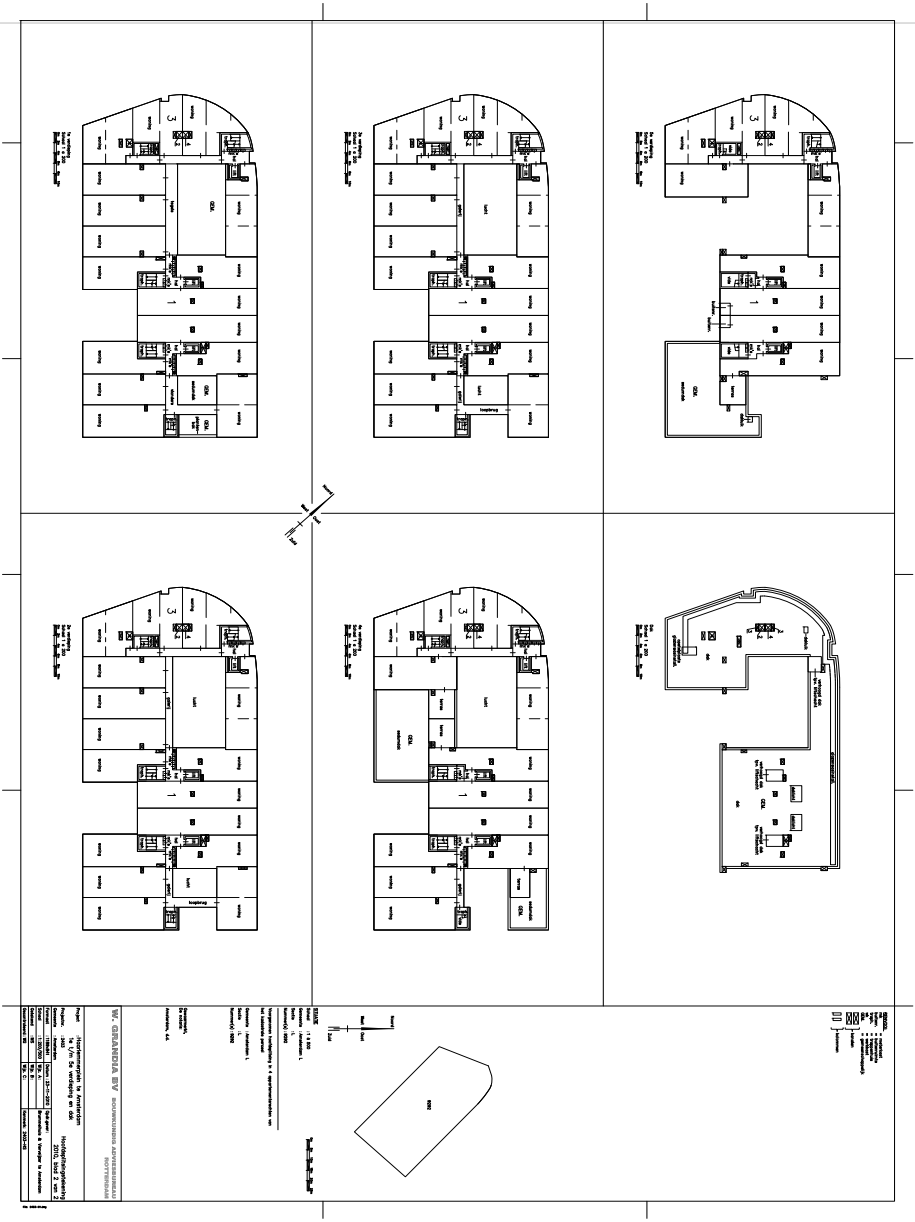
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de bijlage die in bewaring is genomen met depotnummer 20101124000094, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.





Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Amsterdam L 9494A

dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20101124000094
d.d.: 25-11-2010
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7C3ECF5971AE41A0EAFDB4286E3FB17C toebehoort aan Brummelhuis Martine Gerardine.
De hoofdbewaarder
Mr. W. Louwman

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-12-2010 om 10:03 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59231 nummer 103.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7C3ECF5971AE41A0EAFDB4286E3FB17C toebehoort aan Brummelhuis Martine Gerardine.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20101124000094.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

42847_MODELREGLEMENT (ONDER)SPLITSING
Brondocument_HYP4_19495_156_ASD08L9494A100_Haarlemmerplein_26-

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.	met 22 vervolgblad(en)

Amsterdam OZ4 19495/156
16-05-2006 09:00
Hartman A.G. / 20054490
20060516005231
22 volgbladen

HYP.4

20054490

Heden, vijftien mei tweeduizend zes, verscheen voor mij, mr. Alexander Gezinus Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam:
de heer mr. Hugo Henrik Harleman, werkzaam op mijn kantoor aan het Gustav Mahlerplein 2 te Amsterdam, geboren te Apeldoorn op zes juni negentienhonderd zevenenzeventig, zich legitimerende met zijn paspoort, nummer NB0519917, uitgegeven te Groningen op twaalf oktober tweeduizend één,
te dezen handelend als mondeling gevolmachtigde van de heer mr. Quintus Jan Marck, wonende te 2597 JT 's-Gravenhage, Pompstationsweg 19, geboren te Maasland op tien november negentienhonderd drieënvijftig, zich legitimerende met zijn identiteitsbewijs, nummer ID 1658001, uitgegeven te 's-Gravenhage op vijfentwintig januari tweeduizend vijf, ongehuwd en geen geregistreerd partner,
die bij het versteken van de volmacht handelende als mondeling gevolmachtigde,
met de macht van substitutie, van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie**, zijnde een openbare lichaam als bedoeld in artikel 134 van de Grondwet, gevestigd en kantoorhoudende aan het Spui 184, 2511 BW
's-Gravenhage.
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:
Krachtens artikel 5:111, letter d, van het Burgerlijk Wetboek moet de akte van splitsing in appartementsrechten een reglement inhouden, tot welk reglement geacht worden te behoren de bepalingen van een nauwkeurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers ter plaatse waar de akte van splitsing moet worden ingeschreven.
Het bestuur van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie voornoemd, van oordeel zijnde dat een modelreglement van ondersplitsing zou moeten worden vastgesteld, heeft een daartoe ingestelde commissie de opdracht gegeven daaromtrent advies uit te brengen en heeft het door deze commissie uitgebrachte advies met bijbehorend modelreglement goedgekeurd en genoemde heer Marck mondeling gemachtigd om dit goedgekeurde nieuwe modelreglement bij notariële akte vast te leggen.

Aantekeningen:

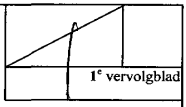
Van het bestaan van gemelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.
Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze akte bedoeld modelreglement van ondersplitsing vast te stellen en wel als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "akte": de akte van ondersplitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
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 eventuele 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;



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

j. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover 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, voor zover betrokken in de ondersplitsing, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover 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 (onder)appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
t. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond, voor zover betrokken in de ondersplitsing, dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
u. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
v. "reglement": het reglement van ondersplitsing 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;
w. "reglement van de hoofdsplitsing": het voor de hoofdsplitsing geldende reglement van splitsing, inclusief het daarvan eventueel deel uitmakende modelreglement;
x. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;

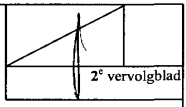
Aantekeningen:

y. "vereniging": de vereniging van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;
z. "vergadering": de vergadering van (onder)eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
za. "vergadering van de hoofdsplitsing": de vergadering van eigenaars krachtens de hoofdsplitsing;
zb. "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.
   Het vorenstaande geldt eveneens voor het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele verdere regels van de hoofdsplitsing.
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 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



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 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 (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 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.

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.

Hypotheken 3 /4 - vervolg

Aantekeningen:

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

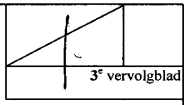
Artikel 8

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde grondslag.
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 zijn.
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars 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, 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;



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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. de bijdragen verschuldigd krachtens het reglement van de hoofdsplitsing;
k. 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 voor zover 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

Hypotheken 3 /4 - vervolg

Aantekeningen:

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.

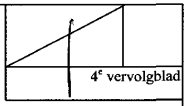
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de 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.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

Aantekeningen:

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.

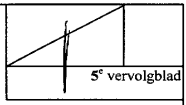
Artikel 14

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



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

dezelfde verzekeraar die de verzekering met het bestuur van de hoofdvereniging is aangegaan.

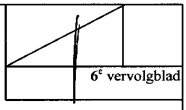
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het in de ondersplitsing betrokken gedeelte van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, 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 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.
   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.

Aantekeningen:

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,-) 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 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. <u>Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken</u>



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 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 (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,

Hypotheken 3 /4 - vervolg

Aantekeningen:

alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;

e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;

f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
   - de lift(en);
   - de hydrofoor/-foren;
   - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
   - de luchtbehandeling en de ventilatie;
   - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
   - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
   - de algemene beveiliging;
   - de gemeenschappelijke verlichting;

   die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;

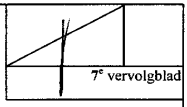
g. de leidingen voor:
   - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
   - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;

h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;

i. de overige collectieve voorzieningen.

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:

   a. de leidingen voor:
      - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- 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 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

Aantekeningen:

de andere eigenaars en gebruikers en van de eigenaars en gebruikers van de overige in de hoofdsplitsing betrokken appartementsrechten.

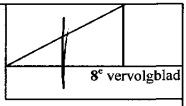
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende 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, 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.
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.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden.

Artikel 23

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

Aantekeningen:

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

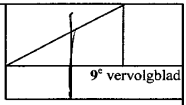
Artikel 25

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. 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 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



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

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

Aantekeningen:

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

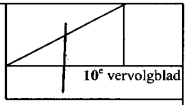
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen.

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 voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
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



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Toestemmingen als bedoeld in de artikelen 25, 26, 27 en 31 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, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

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

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

Artikel 34

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

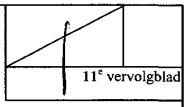
Aantekeningen:

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, 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.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

Aantekeningen:

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

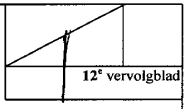
De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

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.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

Aantekeningen:

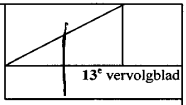
van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.

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.

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.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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 en de statuten maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het hoofdappartementsrecht en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alles voor zover 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.

Aantekeningen:

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.

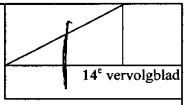
Artikel 44

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



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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.

Aantekeningen:

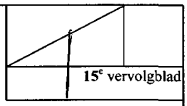
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

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 stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.
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



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

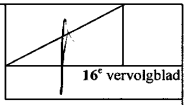
Aantekeningen:

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



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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.
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

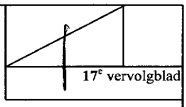
Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.

Aantekeningen:

Indien het bestuur uit meer bestuurders 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 de kadastrale registers.
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;



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

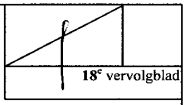
Aantekeningen:

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.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

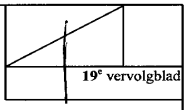
Aantekeningen:

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, 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.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

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

Hypotheken 3 /4 - vervolg

Aantekeningen:

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 voor zover bij de akte niet anders is bepaald.
2. Voorzover de akte in strijd komt met de akte van hoofdsplitsing prevaleert laatstgenoemde akte.

ANNEX (UTSLUITEND BETREKKING HEBBEND OP WOONGEBOUWEN)

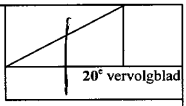
Variatie op het reglement:

BEPALINGEN OP TE NEMEN, WANNEER HET GEBRUIK VAN HET PRIVÉ GEDEELTE AFHANKELIJK WORDT GESTELD VAN DE TOESTEMMING VAN HET BESTUUR.

Artikel 34 wordt vervangen door:

Artikel 34

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.

3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering. Artikel 45 vierde lid is van overeenkomstige toepassing.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 34a

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een door het bestuur te bepalen bedrag ter bestrijding van de te

Aantekeningen:

maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken bedoeld in artikel 34 tweede lid.

2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij openbare executoriale verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser voor de verkoop aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de verkoopvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 34 eerste lid en artikel 34c eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

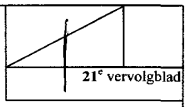
Artikel 34b

De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits is voldaan aan de overige vereisten van toelating.

Onder hoofdstuk I wordt vóór artikel 35 toegevoegd artikel 34c, luidende:

Artikel 34c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 34 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de beoogde gebruiker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de beoogde gebruiker zijn recht ontleent of zal ontlenen.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.
4. De toestemming van het bestuur is pas geldig nadat de beoogde gebruiker de verklaring bedoeld in artikel 35 heeft afgegeven.
5. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorgaande artikelen indien hijzelf gebruiker of eigenaar wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten voor het verkrijgen van de toestemming, zoals het afgeven van de verklaring bedoeld in artikel 35.

Artikel 38 komt te luiden:

Artikel 38

De artikelen 34c tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

Eventueel op te nemen in het HUISHOUDELIJK REGLEMENT bij splitsing van een nieuw woongebouw

a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.
   De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen".
   De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd.
   Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.
b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.

Aantekeningen:

d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.
f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

WAARVAN AKTE,
is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld om dertien uur dertig minuten.
Ik, notaris, heb de comparant mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hen daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparant tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparant 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 comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.
(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

VOOR AFSCHRIFT:
Amsterdam, 15 mei 2006
mr. A.G. Hartman, notaris
w.g. mr. A.G. Hartman

22e vervolgblad

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Ondergetekende, mr. Alexander Gezinus Hartman notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Hypotheken 3 /4 - vervolg

Aantekeningen:	

Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 16-05-2006 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 19495 nummer 156.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

42847_ONDERSPLITSING ondersplitsing A-1 koopwoningen Brondocument_HYP4_59231_106_ASD08L9494A100_Haar

Dossier:62943/MB/VS/LvB
project Haarlemmerplein

ONDERSPLITSING KOOPWONINGEN

Heden, negen december tweeduizend tien, verscheen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:
mevrouw mr. Viviane Christiane Stradmeijer, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op tweeëntwintig juli negentienhonderd drieënzestig,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende in het stadhuis te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1; correspondentieadres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam, en ter uitvoering van het besluit van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam-Centrum, de dato dertien november tweeduizend zes, nummer MB 06-9001,
hierna te noemen: de Gemeente.
Blijkende van de volmacht aan de comparant uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan na te melden akte van hoofdsplitsing.
De comparant verklaarde:
dat de Gemeente eigenaar is van:

- het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zevenenveertig koopwoningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-1,
  uitmakende een drieduizend negenhonderd zevenennegentig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (3.997/8.857ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd **Appartementencomplex Haarlemmerplein**, hetwelk bevat zevenenveertig koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met tweehonderd drie parkeerplaatsen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare;
  welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het hierna te omschrijven gebouw te hebben;

hierna ook te noemen: het hoofdappartementsrecht;
dat het hoofdappartementsrecht is ontstaan bij akte van hoofdsplitsing mede heden voor mij, notaris verleden, van welke akte een afschrift zal worden aangeboden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers vòòr of gelijktijdig met een afschrift van deze akte;
dat de Gemeente de eigendom van voormeld terrein heeft verkregen:

- voor zover afkomstig van het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L nummer 6500, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te (voorheen) Amsterdam op zestien december negentienhonderd achtennegentig in register 4, deel 15504

nummer 27 van een afschrift van een akte opheffing splitsing in appartementsrechten op zestien december negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, notaris te Amsterdam, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te (voorheen) Amsterdam op negenentwintig september negentienhonderd eenenzeventig in register 4, deel 4599 nummer 8 van het afschrift van een vonnis tot onteigening op twintig april negentienhonderd eenenzeventig uitgesproken door de Arrondissementsrecht te Amsterdam;

- wat betreft het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L nummer 8559, hetwelk van oudsher aan de Gemeente in eigendom toebehoort;

dat vorenbedoeld terrein bestemd is om te worden bebouwd met een appartementencomplex genaamd **Appartementencomplex Haarlemmerplein**, hetwelk zal gaan bevatten: zevenenveertig (47) koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig (22) zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, bedrijfsruimten en een stallingruimte met tweehonderddrie (203) parkeerplaatsen en verder toebehoren, hierna te noemen: **het gebouw**;
dat de Gemeente aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Vastgoed Realisatie B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudende te 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan 65, correspondentieadres: Postbus 2, 5240 BB Rosmalen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamers van Koophandel onder dossiernummer: 27161612, hierna te noemen: **de vennootschap**, aanbiedingen heeft gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw, voorzover betrekking hebbende op zevenenveertig (47) koopwoningen met bijbehorende bergingen, de commerciële ruimten en vierendertig (34) parkeerplaatsen onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 Amsterdam, welke aanbieding door de vennootschap is geaccepteerd;
dat de Gemeente aan de stichting Woonstichting Lieven De Key, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 BK Amsterdam, Hoogte Kadijk 179, hierna te noemen: **De Key**, een aanbieding heeft gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw, voorzover betrekking hebbende op vorenbedoelde tweeëntwintig (22) zogeheten WIBO-woningen onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 (dossiernummer EW 6120/1), welke aanbieding door haar is geaccepteerd.
dat éénhonderdnegenenzestig (169) parkeerplaatsen in volle eigendom blijven bij de gemeente;
dat het perceel belast is met een recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het hierna te omschrijven gebouw te hebben;
dat de Gemeente thans conform voormeld besluit van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Centrum het hoofdappartementsrecht wenst te ondersplitsen in appartementsrechten in de zin van artikel 5:107 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en wenst over te gaan tot van toepassing verklaring van een modelreglement, als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek onder gelijktijdige vaststelling van verdere bepalingen, welke als aanvulling casu quo wijziging van bedoeld modelreglement van toepassing zullen zijn;
dat het hoofdappartementsrecht in verband met de voorgenomen ondersplitsing in appartementsrechten is uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening voldoet aan het bepaalde in artikel 11 lid 5 van de Kadasterwet en welke tekening, bestaande uit twee bladen, aan deze akte zal

worden gehecht en is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op vijf en twintig november tweeduizend tien onder handhaving van de complex-aanduiding 9494-A;
op welke tekening de gedeelten van het hoofdappartementsrecht, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer;
dat het hoofdappartementsrecht zal omvatten de navolgende onderappartementsrechten, elk uitmakende een aandeel in het hoofdappartementsrecht en met het recht op uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte daarvan, te weten:
omschrijving onderappartementsrechten
eerste verdieping

1. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.5, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-5,
   uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zevenenveertig koopwoningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-1, uitmakende een drieduizend negenhonderd zevenennegentig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (3.997/8.857ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd **Appartementencomplex Haarlemmerplein**, hetwelk bevat zevenenveertig koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met tweehonderd drie parkeerplaatsen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare;
   welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het gebouw te hebben;
2. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-6, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste(8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
3. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-7, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste)

onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

4. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-8, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
5. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-9, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
6. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.10, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-10, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
7. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.11, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-11, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
8. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.12, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-12, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
9. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.13, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-13, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
10. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.14, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-14, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
11. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik

van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.15, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-15, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

12. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.16, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-16, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

tweede verdieping

13. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.5, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-17, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
14. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-18, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
15. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-19, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
16. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-20, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
17. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-21, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
18. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de

berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.10, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-22, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

19. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.11, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-23, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
20. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.12, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-24, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
21. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.13, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-25, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
22. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.14, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-26, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
23. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.15, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-27, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
24. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.16, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-28, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

derde verdieping

25. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het

Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.5, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-29, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

26. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-30, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
27. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-31, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
28. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-32, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
29. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-33, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste)) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
30. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.10, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-34, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
31. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.11, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-35, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
32. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.12, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L

nummer 9494 A-36, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

33. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.13, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-37, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
34. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.14, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-38, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
35. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.15, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-39, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
36. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.16, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-40, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

vierde verdieping

37. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-41, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
38. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-42, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
39. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-43, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste)

onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

40. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-44, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
41. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.10, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-45, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
42. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.11, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-46, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
43. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.12, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-47, uitmakende het negen/driehonderd vijfennegentigste (9/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

vijfde verdieping

44. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vijfde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 5.6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-48, uitmakende het negen/driehonderd vijfennegentigste (9/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
45. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vijfde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 5.7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-49, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;
46. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vijfde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 5.8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-50, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap;

47. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vijfde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 5.9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-51, uitmakende het negen/driehonderd vijfennegentigste (9/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde gemeenschap.

Van al welke onderappartementsrechten de Gemeente thans enig eigenaar is.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

a. de splitsing in **zevenenveertig (47)** onderappartementsrechten als hiervoor omschreven bij deze vast te stellen;
   welke splitsing zal worden geëffectueerd door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers;
b. bij deze akte een Vereniging van Eigenaars op te richten;
c. te bepalen, dat iedere ondereigenaar en gebruiker van een bij deze akte te creëren onderappartementsrecht gehouden is tot naleving van en onderworpen is aan het bepaalde in het reglement van splitsing, vastgesteld bij de hoofdsplitsing;
d. te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden:
   - de bepalingen van het modelreglement (met uitzondering van de Annex), vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en opgenomen in een akte op zestien mei tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds vestiging te Amsterdam op zestien mei tweeduizend zes in deel 19495 nummer 156; en
   - de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen welke hierna cursief worden weergegeven;

REGLEMENT VAN ONDERSPLITSING

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

In het reglement van ondersplitsing wordt verstaan onder:

a. *1.* "akte": de *onderhavige* akte van *onder*splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
   2. "akte van hoofdsplitsing": de akte van hoofdsplitsing;
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 *onder*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 *hoofd*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": *het in de ondersplitsing betrokken hoofdappartementsrecht*;
i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het *hoofdappartementsrecht* en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle ondereigenaars of een bepaalde groep van ondereigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
k. "grond": (het recht op) de grond die in de *onders*plitsing is betrokken;
l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement *van ondersplitsing*;
m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de *onder*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 *hoofdappartementsrecht* en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
t. "reglement": het reglement van de akte van hoofdsplitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
w. "*hoofd*vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek ontstaan bij de hoofdsplitsing;
x. "vereniging van ondereigenaars" *respectievelijk "ondervereniging"*: de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;
y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering.

Artikel 2

1. De *onder*eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere *onder*eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, *het reglement van ondersplitsing*, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
2. Een *onder*eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere ondereigenaars en gebruikers toebrengen. *Het is niet toegestaan in het gebouw beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van erotiek uit te oefenen, te handelen in, gebruiken van en/of het vervaardigen van drugs respectievelijk het*

beoefenen van gok en/of kansspelen, dan wel gelegenheid te bieden tot één van de in deze bepaling genoemde niet toegestane activiteiten.
Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder *en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder* kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
Voor zover in het huishoudelijk reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen drieëntwintig uur 's avonds en acht uur 's morgens geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privé gedeelte hoorbaar is, een en ander met inachtneming van de Wet Geluidhinder.
Voorts wordt te dezen verwezen naar artikel 26.

3. Iedere *onder*eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere *onder*eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de *hoofd- en onder*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 *onder*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 *onder*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 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 *onder*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 *onder*eigenaars en gebruikers, is iedere *onder*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 *onder*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 *onder*eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7
Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond eerst worden verricht,

nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte *respectievelijk akte van hoofdsplitsing* bepaalde.

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

Artikel 8

1. Iedere *onder*eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd *als vermeld bij de omschrijving van het betreffende onderappartementsrecht. Bij het berekenen van de aandelen zijn de oppervlakten van de privé gedeelten exclusief buitenruimten als grondslag gebruikt, gedeeld door tien en afgerond, een en ander conform de aan deze akte te hechten bijlage.*
2. *a. De ondereigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke ondereigenaars toekomen.*
   b. Met uitzondering van de na te noemen schulden en kosten, waarvoor een andere kostenverdeling wordt gehanteerd, zijn de ondereigenaars voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke ondereigenaars zijn.
   c. De ondereigenaars zullen elk voor een gelijk aandeel bijdragen in de bestuurs- en vergaderkosten, alsmede in de kosten van (administratief-)beheer.
   d. Indien mocht blijken uit de feitelijke situatie of uit het feitelijk gebruik dat bepaalde voorzieningen slechts specifiek dienen voor één of meerdere appartementsrechten, dan is de vergadering op voordracht van een voorstel van het bestuur gerechtigd de schulden en kosten van deze voorzieningen toe te delen aan de eigenaars van dat (die) appartementsrecht(en), en wel voor de breukdelen waarvan de tellers gelijk zijn aan de tellers als vermeld in de omschrijving bij die appartementsrechten en de noemer gelijk is aan de som van die tellers. Een dergelijk besluit moet worden genomen met overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid.
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de *(onder)* splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon/retributie over de *ondereigenaar*s gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de *onder*eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken *onder*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 *onder*eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke *onder*eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke *onder*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 *voor zover die ingevolge het reglement van ondersplitsing of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde ondereigenaars*;
   b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de

gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement *van ondersplitsing* of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde *onder*eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;

c. de schulden en kosten van de *onder*vereniging*, waaronder begrepen de kosten verschuldigd aan het bestuur en de beheerder*;
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke *onder*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 *onder*eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement van ondersplitsing zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke *onder*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 *onder*eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
i. de kosten van het waterverbruik voor zover de *onder*eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke *onder*eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering;
k. de bijdrage welke krachtens de hoofdsplitsing is verschuldigd aan de hoofdvereniging.

2. Tot de baten die aan de gezamenlijke *onder*eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke *onder*eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de *onder*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 *onder*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 periode van tien jaren en moet jaarlijks bijgewerkt worden op de actualiteit.*
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts *door het bestuur*, na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen
Artikel 11

1. *Zo mogelijk vóór de aanvang van elk boekjaar en anders tijdens de eerste vergadering in het 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 *onder*eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere *onder*eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.
3. *De ondereigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de ondervereniging te voldoen. De eerste betaling van de maandelijkse voorschotbijdrage door een ondereigenaar zal plaatsvinden bij de oplevering van het betreffende onderappartementsrecht en berekend worden vanaf de eerste van de maand volgend op de maand waarin de oplevering plaatsvindt.*
   De maandelijkse voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te zijn voldaan.
   Indien het bestuur van de hoofdvereniging heeft bepaald dat de premies als bedoeld in artikel 9 sub f van het reglement van hoofdsplitsing voor het gehele boekjaar bij vooruitbetaling voldaan dienen te worden, kan het bestuur van de ondervereniging eveneens beslissen dat het verschuldigde bedrag betrekking hebbende op vorenbedoelde premies voor het gehele boekjaar bij vooruitbetaling voldaan dient te worden.
   De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de *ondervereniging* of de gezamenlijke *onder*eigenaars.
   Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de *onder*eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen*, tenzij de vergadering heeft besloten om het voorstel voorschotbijdrage per start boekjaar bij voorbaat in te laten gaan, waarna de vergadering tijdens het boekjaar een definitief besluit neemt*. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen.
   Een overschot zal aan de *onder*eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.
4. *Het bestuur zal op verzoek van een ondereigenaar die zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik heeft gegeven als bedoeld in artikel 35 bij het vaststellen van de begroting en exploitatierekening en de voorlopige en definitieve bijdragen een specificatie geven van de in de exploitatierekening, begroting, voorlopige en definitieve bijdragen verschuldigde servicekosten.*
   Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende ondereigenaar.
5. *Het bestuur zal op verzoek van een ondereigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter*

zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een kopie van de betreffende factuur aan deze ondereigenaar wordt overhandigd, tezamen met een schrijven van het bestuur waarin vermeld is voor welk gedeelte de betreffende ondereigenaar in deze schulden en kosten dient bij te dragen (het zogenaamde fiscale doorschuifsysteem).
Het bestuur dient er op toe te zien dat voormelde factuur voldoet aan de wettelijke eisen als vermeld in de Wet op de omzetbelasting 1968.
Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich mee brengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende ondereigenaar.

Artikel 12

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 11 eerste lid.
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt -na vaststelling door de vergadering- ondertekend door *of namens* de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de *onder*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 *worden overgebracht naar een reservefonds*, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de *onder*eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 13

1. Indien een *onder*eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de *ondervereniging* verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de *ondervereniging* heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (EUR 10,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
   Artikel 41 is niet van toepassing.
2. Indien een *onder*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 *onder*eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige *onder*eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere *onder*eigenaars op eerstgenoemde.

3. Een *onder*eigenaar is verplicht alle door de *ondervereniging* gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die *onder*eigenaar aan de *ondervereniging* verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de *ondervereniging* te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een *onder*appartementsrecht aan meer *onder*eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die *onder*eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat *onder*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 *onder*appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk *onder*appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de *onder*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. *Indien en voor zover de verzekering van het hoofdappartementsrecht tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en voor de wettelijke aansprakelijkheid, niet voldoende door of vanwege het bestuur van de hoofdvereniging is geschied - zulks ter beoordeling van het bestuur van de ondervereniging - zal het bestuur van de ondervereniging (bij)verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars. Tevens zal het bestuur - eveneens indien en voorzover zulks niet is geschied door of vanwege de hoofdvereniging - een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de ondervereniging en voor de ondereigenaars als zodanig, zowel in hun onderlinge relatie als jegens derden.*
   Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt, *met inachtneming van het in lid 1 bepaalde,* vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
   De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de *ondervereniging* en de gezamenlijke *onder*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 *onder*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 *elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (EUR 11.345,-)* te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de *ondervereniging (waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de ondervereniging),* die de op deze rekening gestorte

gelden zal houden voor de *onder*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 *onder*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 *onder*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 (EUR 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere *onder*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 *onder*appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere *onder*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 *onder*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 *onder*eigenaar is verplicht de *onder*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 *onder*eigenaar.
Onder de hiervoor bedoelde verandering in het privé gedeelte wordt mede begrepen het gedurende de bouw van het gebouw gerealiseerde "meerwerk".
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie,

dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende *onder*eigenaar.

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

Artikel 16

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

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover *thans of te eniger tijd* aanwezig:
   a. *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 (vlucht-)trappen, de entrees, het hof met de boombak, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de hydrofoorinstallatie en de vuilcontainers, de loopbrug en vlonders, buitendeuren, voorzover deze zich niet bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en voorzover niet gemeenschappelijk op grond van artikel 9 lid 1 sub c van de hoofdsplitsing;*
   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 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 (derhalve niet de raamkozijnen met glas en deurkozijnen zich bevindend in de gevel);*
   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
      - *vervallen;*
      - 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 *onder*eigenaar

of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte;

g. de leidingen voor:
   - de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën, 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;

doch enkel voor zover deze gedeelten en zaken niet reeds gemeenschappelijk zijn in de hoofdsplitsing of conform artikel 18 van het reglement van de akte van hoofdsplitsing door de vergadering van de hoofdvereniging als gemeenschappelijk voor de hoofdsplitsing zijn bestemd.

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 *onder*eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement van ondersplitsing 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 *onder*eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere *onder*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

*onder*eigenaars en gebruikers.

2. *In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de ondereigenaars dienen te gedogen dat de zich (eventueel) in het hoofdappartementsrecht bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming en/of een schakelkast ten behoeve van een bergbezinkbassin, in of buiten het gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de gemeente aan te wijzen nutsbedrij(f)(ven), zonder dat de gemeente of het betreffende nutsbedrijf aan de ondereigenaars hiervoor een vergoeding verschuldigd is. De ondereigenaars zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens de gemeente of het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.*
   Alle verplichtingen en rechten die zullen voortvloeien uit de tussen de vennootschap en het nutsbedrijf te sluiten overeenkomsten met betrekking tot de energie-, warmte- en waterleveranties zullen ook komen te gelden voor de ondereigenaars/gebruikers.
3. *De gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw zoals entrees, hallen, gangen, trappenhuizen en liftinstallaties, welke uitsluitend ten dienste staan aan bepaalde woningen en bergingen, mogen uitsluitend worden gebruikt door de eigenaars/gebruikers van die woningen en bergingen.*
   Indien door de vergadering een sleutelplan wordt opgesteld, is elke eigenaar verplicht zich aan te houden.
   Voorzover vorenbedoelde zaken en gedeelten tevens dienen als vluchtweg mogen de overige eigenaars en gebruikers in geval van calamiteiten deze gedeelten wel als zodanig gebruiken.

Artikel 21

1. Iedere *onder*eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen.
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren.
   Indien zich in een privé gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de ondereigenaar van dit privé gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige ondereigenaars en gebruikers van het gebouw.
5. *Het is de ondereigenaars en gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd of hiertoe een doorvoer in de gevel te maken.*
6. *Het is een ondereigenaar en/of gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur stellages, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn privé gedeelte op te stellen tegen de buitengevel van het gebouw.*

Artikel 22

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

Artikel 23

1. De *onder*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.
   In afwijking hiervan heeft de vennootschap - indien een koper/eigenaar van een onderappartementsrecht dit wenst - gedurende de periode dat het totale gebouw nog niet is opgeleverd het recht wijzigingen aan te brengen aan het gebouw, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan het aanzicht van het gebouw en deze wijzigingen zijn goedgekeurd door de Welstandscommissie casu quo afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Amsterdam.
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 bepaalde is de *onder*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 *onder*eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de *onder*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 *onder*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 *onder*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 ondereigenaars toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.
4. *In afwijking van het gestelde in het eerste lid en artikel 22 zijn de ondereigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 48 tot en met 51 ieder zonder toestemming van de vergadering gerechtigd airconditioning en/of andere (technische) voorzieningen aan te brengen op het dak gelegen boven hun privé gedeelte alsmede de daartoe noodzakelijke dakdoorvoeren te realiseren.*
Indien een ondereigenaar vorenbedoelde voorzieningen wenst aan te brengen, dient hij het bestuur van de hoofd- en ondervereniging vóór de aanvang van de werkzaamheden van zijn voornemen in kennis te stellen onder overlegging van de installatie- en bouwtekeningen. De voorzieningen zullen uitsluitend door een erkende aannemer mogen worden aangebracht. Uitsluitend na goedkeuring van beide besturen zal met het werk een aanvang mogen worden genomen. De bereikbaarheid van het dak zal in overleg met het bestuur of de beheerder van de hoofdvereniging worden vastgesteld. De besturen zullen hun goedkeuring niet onthouden anders dan op grond van objectief redelijke gronden en dient binnen één maand nadat de aanvraag is ontvangen te beslissen. Indien beide besturen niet binnen genoemde termijn hebben besloten, wordt de goedkeuring geacht te zijn verleend.
Schade als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen zal geheel voor rekening en risico van de betreffende ondereigenaar zijn, waaronder begrepen schade welke eventueel ontstaat indien als gevolg van het aanbrengen van de voorzieningen garanties op de dakbedekking komen te vervallen. Voorts zal het onderhoud van de voorzieningen geheel voor rekening van de desbetreffende ondereigenaar zijn. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de dakbedekking, waarvan de kosten voor rekening van de hoofdvereniging zijn, dient de betreffende ondereigenaar de voorzieningen voor eigen rekening af te koppelen, tijdelijk te verwijderen en te herplaatsen. Zodanige ondereigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als in artikel 28 lid 3 wordt bepaald.
Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om na oplevering van het gebouw airconditioning of andere (technische) voorzieningen aan te brengen op de zogenaamde mos-sedum daken.
5. *De toestemming van de vergadering als bedoeld in het eerste lid en artikel 22 alsmede de toestemming/goedkeuring van het (de) bestuur(en) als bedoeld in het tweede en vierde lid van het onderhavige artikel, is, voor zover de aan te brengen wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw en/of samenvoeging, conform door de gemeente goedgekeurde bouwtekeningen, voortvloeien uit de uitwerking van de koop-/aannemingsovereenkomst gesloten tussen de vennootschap en een ondereigenaar van een appartementsrecht, niet vereist.*

Indien door deze wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw respectievelijk samenvoeging naar redelijkheid en billijkheid bepaalde kosten slechts voor rekening van vorenbedoelde ondereigenaar moeten komen, kan zulks bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
Vorenbedoelde toestemming/goedkeuring zal na de algehele oplevering van het gebouw voor elke ondereigenaar wel zijn vereist.

Artikel 24

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

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 25

1. Iedere *onder*eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken als *woning met berging.*
   Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekkingen van de privé gedeelten dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
   Met name is het niet toegestaan harde vloeren (parket, kurk, tegels et cetera) aan te brengen, tenzij kan worden aangetoond dat een geluidsisolatiewaarde wordt gehaald van Ico= + 10 Db. (beoordeeld op basis van Nederlandse normen, met name NEN-EN-ISO 717-2 en de toelichting daarop NPR 5079:1999) of meer, zulks op eerste verzoek van het bestuur aan te tonen met behulp van een onafhankelijke deskundige. De kosten van het onderzoek komen voor rekening van diegene die het bestuur heeft verzocht een onderzoek in te stellen, tenzij niet aan de gestelde norm wordt voldaan. In dat geval komen de kosten van het onderzoek voor rekening van de eigenaar van de vloer. Deze norm geldt niet voor vloerafwerkingen in badkamers, toiletten en bergingen, doch wel voor het aanbrengen van een bubbelbad of jacuzzi of soortgelijke installaties in de sanitaire ruimten.
   Indien niet binnen twee maanden na dagtekening van vorenbedoeld verzoek kan worden aangetoond dat aan de gestelde norm is voldaan, is de betreffende ondereigenaar verplicht om binnen drie maand na verloop van vorenbedoelde termijn voor eigen rekening en risico dusdanig voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet, zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de ondervereniging als bedoeld in artikel 41 lid 2 voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt.
2. De *onder*eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering *van de hoofdvereniging* geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van *de oplevering* dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde

(brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar.
De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende *onder*eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere *onder*eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. *Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas zich bevindende in (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) buitengevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.*
   Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde ondereigenaars of gebruikers komen de herstelkosten daarvan voor rekening van de ondervereniging.
   Alle ondereigenaars zijn verplicht toegang te verlenen aan door het bestuur aan te wijzen personen in verband met het bewassen van de beglazing, welke bewassing voor wat betreft de woningen collectief door het bestuur zal worden geregeld.
2. Iedere *onder*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 *onder*eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de *onder*eigenaar van het andere *onder*appartementsrecht respectievelijk de *onder*vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die *onder*eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende *onder*eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het derde lid is bepaald.
5. De *onder*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 *onder*eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 29

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

Artikel 30

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken *onder*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 *onder*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 *onder*eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 31

1. Iedere *onder*eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, *terras en/of andere buitenruimte*, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin, *terras en/of andere buitenruimte* aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
   Het is niet geoorloofd om het privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, terras en/of andere buitenruimte te gebruiken voor opslag van (huis-)vuil.
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.
   De op de terrassen en balkons aan te brengen borstweringen (spijlenhek, schuttingen) en andere bouwsels mogen maximaal éénhonderdtwintig centimeter hoog zijn. De afscheidingen gelegen tussen twee privégedeelten mogen maximaal éénhonderdveertig centimeter hoog zijn, een en ander zoals voorgeschreven door de welstandscommissie.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin en/of andere buitenruimte te hebben, waardoor het uitzicht van de andere *onder*eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd

zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin en/of andere buitenruimte te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

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

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

Artikel 34

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

Artikel 35

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

anders beslist.

5. *De ondereigenaar van het betreffende onderappartementsrecht* zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement van ondersplitsing of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de *onder*eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement van ondersplitsing voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De *onder*eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de *onder*eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de *onder*eigenaar tot betaling.

Artikel 36

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de *onder*vereniging als borg verbindt voor de *onder*eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement van ondersplitsing aan de *onder*vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken *onder*eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de *onder*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 *onder*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 *onder*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 *onder*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 *onder*eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van *het reglement van de hoofdsplitsing*, het reglement van ondersplitsing, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;

b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere *onder*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 *onder*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 *onder*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 *onder*eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De *onder*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 *onder*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 *onder*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 onderappartementsrecht is ondergesplitst en de* ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.
10. *Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende ondereigenaar en gebruiker uit de wet, dit reglement en indien aanwezig het huishoudelijk reglement voortvloeiend.*

K. Overdracht van een *onder*appartementsrecht

Artikel 40

1. Een *onder*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 *onder*eigenaar op de dag van de overdracht aan de *onder*vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de *ondervereniging* niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de *onder*eigenaar.
Indien op het moment van vervreemding van een onderappartementsrecht nog geen eindafrekening kan worden gemaakt, is het bestuur bevoegd van de ondereigenaar die vervreemdt een extra voorschotbijdrage te verlangen. Deze extra bijdrage dient als aanvulling op de voorschotbijdrage als bedoeld in lid 4 van dit artikel en wordt begroot naar het te verwachten nadeel, één en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien bedoelde extra bijdrage ontoereikend mocht blijken te zijn, blijft het bepaalde in lid 4 van dit artikel onverminderd van kracht.

2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de *onder*eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de *onder*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 *onder*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 *onder*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 *onder*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 *onder*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 *onder*vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude *onder*eigenaar.
9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe *onder*eigenaar.
10. *Indien een onderappartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag - overeenkomstig het plaatselijk gebruik - aankondiging van de veiling plaatsvinden tegen de gevel van het gebouw.*

L. Overtredingen

Artikel 41

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van *het*

reglement van hoofdsplitsing, het reglement van ondersplitsing, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een *onder*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 van ondersplitsing.
   Zolang de vergadering vorenbedoelde bedragen niet heeft bepaald, geldt een boete van tenminste één maal de laatst vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage en ten hoogste twaalf (12) maal de eerder bedoelde voorschotbijdrage.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de *onder*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 *onder*vereniging en vaststelling van de statuten van de *onder*vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 42

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

Artikel 43

1. De middelen van de *onder*vereniging worden gevormd door de bijdragen van de *onder*eigenaars verschuldigd krachtens het reglement van ondersplitsing, alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de *onder*vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de *onder*vereniging.

3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de *onder*vereniging *(waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de ondervereniging).*
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de hoofdvereniging.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. *a.* Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal *onder*eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
   b. Het bestuur is voorts verplicht een vergadering bijeen te roepen indien een oproeping tot een vergadering van de hoofdvereniging is ontvangen, en wel op een zodanige termijn dat die vergadering wordt gehouden vóór de betreffende vergadering van de hoofdvereniging.
4. Indien een door *onder*eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen *zes* weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement van ondersplitsing.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de *onder*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 van ondersplitsing of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de *onder*eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke *onder*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 *onder*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 welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.*
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere *onder*eigenaar *vóór de eerstvolgende vergadering* de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere *onder*eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 47

1. Stemgerechtigd zijn de *onder*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 *onder*eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
2. *Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: **driehonderd vijfennegentig (395)**.*
   De ondereigenaars brengen stem uit voor elk te hunnen naam staand onderappartementsrecht overeenkomstig de tellers van de breukdelen welke zijn vermeld bij de omschrijving van de betreffende onderappartementsrechten.
3. *Het stemrecht dat aan het hoofdappartementsrecht in de vergadering van de hoofdvereniging toekomt wordt uitgeoefend door het bestuur. Het in de vorige zin bedoelde stemrecht zal worden uitgeoefend overeenkomstig het voorafgaand aan de vergadering van de hoofdvereniging over hetzelfde onderwerp door de vergadering van ondereigenaars genomen besluit. Het stemrecht dient eensluidend te worden uitgebracht.*
   De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering *van de hoofdvereniging* bij te wonen. *Uitsluitend het bestuur is bevoegd om in de vergadering van de hoofdvereniging het woord te voeren.*
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van ondereigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Artikel 48

1. Indien een *onder*appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer *onder*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 ondereigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de ondervereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid.

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

Artikel 50

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement van ondersplitsing of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
   Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.
   Indien bij stemming over personen geen hunner de 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 *onder*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 *onder*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 *onder*vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot (cumulatief):
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
   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 *onder*eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.
   In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
   Zolang de vergadering het bij sub c van dit lid bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit tien duizend euro (EUR 10.000,00).
6. In het in de *een na* laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de *onder*eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de *onder*vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. *Bij de in lid 5 en 8 bedoelde besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke ondereigenaars in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten, met inachtneming van het in de laatste zin van lid 8 bepaalde. Deze verhouding kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk reglement.*

III. Het bestuur

Artikel 53

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
   In afwijking van het hiervoor bepaalde wordt de vennootschap bij deze tot en met de eerste vergadering tot bestuurder en voorzitter benoemd.
   Op de agenda van de eerste vergadering dient de benoeming van de bestuursleden als agendapunt te worden opgenomen.
   Het bestuur is bevoegd de ondervereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, kan de ondervereniging ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers*, tenzij de naam van de beheerder reeds als zodanig is geregistreerd.*
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de *onder*vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement van *onder*splitsing. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de *onder*vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
   Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.
   Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
   Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per geval.
7. Het bestuur vergadert tenminste *één*maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
   c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met 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 *onder*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 *onder*eigenaars en gebruikers.
   *In aanvulling hierop is elke onder*eigenaar *verplicht zijn correspondentieadres schriftelijk aan het bestuur en de beheerder te verstrekken indien en voorzover hij geen domicilie wenst te kiezen op het adres van zijn onderappartementsrecht. Indien het bestuur en/of de beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende onderappartementsrecht.*
2. In alle gevallen waarin een *onder*eigenaar voor de oproeping van de overige *onder*eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige *onder*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 *onder*vereniging moeten tot de opheffing van de *onder*splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56

1. De vergadering *dient* de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan *onder*eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen *professionele/beroepsmatige administratief* beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
   De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon verenigd worden.
3. *De aanwijzing van vorenbedoelde beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.*
   Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de ondervereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering.

In afwijking van het voorafgaande is de vennootschap tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de ondervereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de ondervereniging.
De vennootschap zal deze overeenkomst sluiten met: VvE Beheer Amsterdam, gevestigd te 1018 LL Amsterdam, Jacob Bontiusplaats 9 (correspondentieadres: Postbus 738, 1000 AS Amsterdam.)
De vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de ondereigenaars.
Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering worden verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.

IV. Raad van commissarissen en commissies

Artikel 57

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen.
   Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
   Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen *onder*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 *hoofd- en/of onder*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 *onder*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 *onder*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 en bescheiden van de *onder*vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 59

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

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

O. Wijziging van de akte

Artikel 60

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

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

Artikel 61

Opheffing van de *onder*splitsing door de *onder*eigenaars en ontbinding van de *onder*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 *onder*eigenaars onderling of tussen een of meer *onder*eigenaars en de *onder*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. Diversen

Artikel 63.

Een ondereigenaar van een onderappartementsrecht, die geen eigenaar is van een

onderappartementsrecht, rechtgevende op een stallingplaats (welke ondersplitsing zal worden geëffectueerd bij akte mede heden voor mij, notaris, te verlijden), heeft het recht een huurovereenkomst aan te gaan met de eigenaar van het onderappartementsrecht met indexnummer 52, welke eigenaar in de betreffende akte van ondersplitsing de verplichting is opgelegd om dertien stallingplaatsen beschikbaar te houden voor de ondereigenaars van de onderappartementsrechten met de indexnummers 5 tot en met 51, indien en voorzover zij geen eigenaar zijn van een onderappartementsrecht parkeren, zulks tegen een gangbare huurprijs en onder gangbare condities.

S. Overgangsbepalingen

1. *De vergadering en het bestuur, voor zover aan haar het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de oplevering van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten, behoudens het hierna bepaalde.*
   De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van de onderappartementsrechten aan derden is overgedragen.
   Onder de in dit artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:
   - *de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;*
   - *het onderhoudscontract voor de liftinstallatie(s);*
   - *de vorenbedoelde overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s).*

   Eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een privé gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de vergadering van eigenaars, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.
2. *Elke ondereigenaar van een onderappartementsrecht dient tot twee jaar na de oplevering van het gebouw in de akte van levering van het betreffende onderappartementsrecht volmacht (met de macht van substitutie) te verlenen aan de vennootschap en het bestuur tot:*
   a. *het vestigen of doen vestigen van al zodanige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve en ten laste van de onderappartementsrechten, het gebouw en/of het Hoofdappartementsrecht, als vereist door de gemeente, casu quo andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven, dan wel voortvloeiende uit het gebruik en de feitelijke situatie; en*
   b. *het zo nodig wijzigen en/of aanvullen van de splitsingsakte(n) en tekening, teneinde deze akte aan te passen aan de feitelijke situatie.*

   Van het voornemen tot gebruikmaking van de afgegeven volmacht zal door de vennootschap casu quo het bestuur schriftelijk aan de ondereigenaars moeten worden kennis gegeven onder mededeling van hetgeen zal geschieden.
   Indien door de vennootschap danwel het bestuur niet binnen twee jaar na oplevering van het gebouw aan alle ondereigenaars kennis is gegeven, dat van de door hen afgegeven volmacht gebruik zal worden gemaakt, zal geen gebruik (meer) mogen worden gemaakt van de afgegeven volmachten.
   Iedere ondereigenaar is verplicht bij overdracht van zijn onderappartementsrecht aan de opvolgende ondereigenaar de verplichting op te leggen eveneens de volmacht als hiervoor vermeld aan de vennootschap en het bestuur te verlenen, welke verplichting dient te worden opgelegd aan iedere opvolgende

ondereigenaar gedurende de periode dat het gebouw zal worden gerealiseerd en tot twee jaar na algemene oplevering van het gebouw.

Bekende lasten en beperkingen

Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen welke op het terrein van toepassing zijn, wordt te dezen verwezen naar:

1. de op zes februari tweeduizend zeven voor mr. P.L. Vierveijzer, notaris te Amsterdam verleden akte vestiging recht van opstal, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op acht februari tweeduizend zeven in deel 51640 nummer 81, waarin ondermeer is vermeld, woordelijk luidende:

   "*Bepalingen en bedingen*

   De vestiging van vorengemeld opstalrecht geschiedt onder de navolgende bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld de onroerende zaak, waarop het te vestigen opstalrecht rust, met "Burgemeester en Wethouders" het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam en met "gemeenteraad" de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam:

   Artikel 1. Omschrijving opstalrecht

   a. *Het opstalrecht betreft het ten behoeve van de openbare energie-voorziening realiseren, hebben, exploiteren, in stand houden en vernieuwen van de bij de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming behorende opstallen met bijbehorende werken in, op en boven het hiervoor omschreven terrein;*
   b. *het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd en eindigt -met inachtneming van het onder artikel 9 gestelde- op de datum dat de exploitatie van de onder de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming door de opstaller wordt beëindigd;*
   c. *alle kosten en rechten vallende op de vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de akte benevens alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het terrein zullen door de opstaller worden gedragen.*

   Artikel 2. Vergoeding opstalrecht

   De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet.

   Artikel 3. Aanvaarding toestand bij levering

   a. *De Gemeente levert het terrein in de straat waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden.*
   b. *De opstaller aanvaardt het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover.*
   c. *De opstaller doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding, welke hij zou kunnen doen gelden terzake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond.*
   d. *verschil tussen de werkelijke en opgegeven oppervlakte van het met het opstalrecht te belasten terrein zal noch de gemeente noch de opstaller aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering.*

   Artikel 4. Bestemming en gebruik

   a. *Het met het opstalrecht te belasten terrein mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven.*
   b. *De vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder*

de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor bedoeld niet zonder redelijke gronden weigeren;

c. *Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.*

Artikel 5. Lasten en belastingen

Alle rijks-, provinciale-, regio-, gemeente- of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten welke op of terzake van de eigendom van het terrein zijn en worden geheven, komen vanaf de datum van vestiging van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de Gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de Gemeente te worden vergoed.

Artikel 6. Verplichtingen/verbodsbepalingen

a. *De opstaller is verplicht het terrein en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen.*

b. *De opstaller is verplicht op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de opstaller door de gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de opstaller worden vergoed.*

c. *Het is de opstaller niet geoorloofd op het terrein bij de aanvang van het opstalrecht aanwezige of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden.*

d. *Het is de opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.*

e. *het is de opstaller niet geoorloofd in noch op het terrein of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en*

Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 7. Bezwaring en overgang van het opstalrecht

a. *Het opstalrecht mag niet zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten, noch met hypotheek bezwaard. Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de overdracht ten gevolge van inbreng op aandelen in een vennootschap.*
b. *Van overgang en/of bezwaring van het opstalrecht als hiervoor onder lid a bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwaring blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers ingeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de inschrijving vermeld.*
c. *Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan kan de opstaller aan het feit van bezwaring generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlenen.*
d. *De opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het terrein, waarop het opstalrecht rust, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.*
e. *De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht.*
f. *De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het opstalcontract op dat opstalrecht niet van toepassing zouden zijn.*

Artikel 8. Vrijwaring door de opstaller

De opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en interesten, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van het op het terrein gebouwde cum annexis mocht worden veroordeeld.

Artikel 9. Beëindiging van het opstalrecht door de gemeente.

a. *De gemeente kan het recht van opstal beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie jaren van het gebruik waartoe het recht van opstal is bestemd; de beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van opstal nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit hebben genomen;*
b. *Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het recht van opstal aan de gemeenteraad; in dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht van opstal rechtvaardigen; Burgemeester en Wethouders geven de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel; tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.*
c. *Omtrent het voorstel tot beëindiging van het recht van opstal neemt de gemeenteraad geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven zijn verstreken; gedurende deze termijn kunnen de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen; de gemeenteraad besluit met meeweging van de ingebrachte bezwaren; indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van het recht van opstal, wordt het onder b. bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.*
d. *Indien op de dag, dat het recht van opstal eindigt, het terrein en de opstal niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller.*

Artikel 10. Beëindiging van het opstalrecht door de opstaller.

Indien het opstalrecht zal worden beëindigd wegens de beëindiging van de exploitatie door de opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid b bedoeld, dan dient de opstaller de beoogde beëindiging tenminste drie maanden voor de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan dan na drie maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders.

Artikel 11. Vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging.

De opstaller staat er voor in en vrijwaart de gemeente, dat bij de beëindiging van het opstalrecht geen persoonlijke of zakelijk rechten van derden op het opstalrecht rusten of jegens de gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt.

Artikel 12. Toestand bij levering bij beëindigd opstalrecht

a. *De opstaller is gehouden het terrein bij de beëindiging van het opstalrecht in een gelijke staat aan de gemeente te leveren als zij het bij de aanvang van haar recht geleverd kreeg, met dien verstande, dat het terrein steeds op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn zal zijn ontdaan van alle kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren.*
b. *De opstaller is voorts verplicht de op het terrein door hem opgerichte opstallen op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te*

bepalen redelijke termijn te slopen, tenzij de gemeente op het behoud van de opstallen prijs stelt; de opstallen vervallen in dat geval aan de gemeente over zonder dat de gemeente tot het betalen van enige vergoeding aan de opstaller gehouden zal zijn.

c. Indien beëindiging van het opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de opstaller voor het verlies van het opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder de leden a. en b. genoemde verplichtingen.

Artikel 13. Aantekening in openbare registers

Indien het opstalrecht op één der wijzen als bedoeld in artikel 1 lid b. of 9 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 14. Boete

Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de opstaller terzake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de opstaller is aan wie oorspronkelijk het opstalrecht door de gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste vijfenveertig duizend driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen dertig (30) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 15. Samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van de gemeente

Voorzover in de bepalingen, waaronder de vestiging van het opstalrecht heeft plaatsgevonden aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 16. Domiciliekeuze

a. De opstaller dient ervoor te zorgen, dat zijn adres bij de gemeente bekend is.

b. De opstaller zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot het recht van opstal woonplaats te kiezen binnen Nederland ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.

c. Van de woonplaatskeuze moet de opstaller aan de gemeente schriftelijke kennis geven; bij vestiging, overdracht of toedeling dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te worden opgenomen.

d. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe opstaller geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.";

2. de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten, mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4, meer speciaal naar het bij die akte vastgestelde reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welke reglement - voorzover bij die akte niet gewijzigd en/of aangevuld - gelijkluidend is aan het modelreglement (met uitzondering van de Annex) vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend

zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166.

Splitsingsvergunning

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

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.
Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en na deze gewezen te hebben op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien, heeft deze verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.
De comparante is aan mij, notaris bekend.
Identificatie van personen vond plaats conform de wet.
Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparante en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur en vijf minuten.
(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

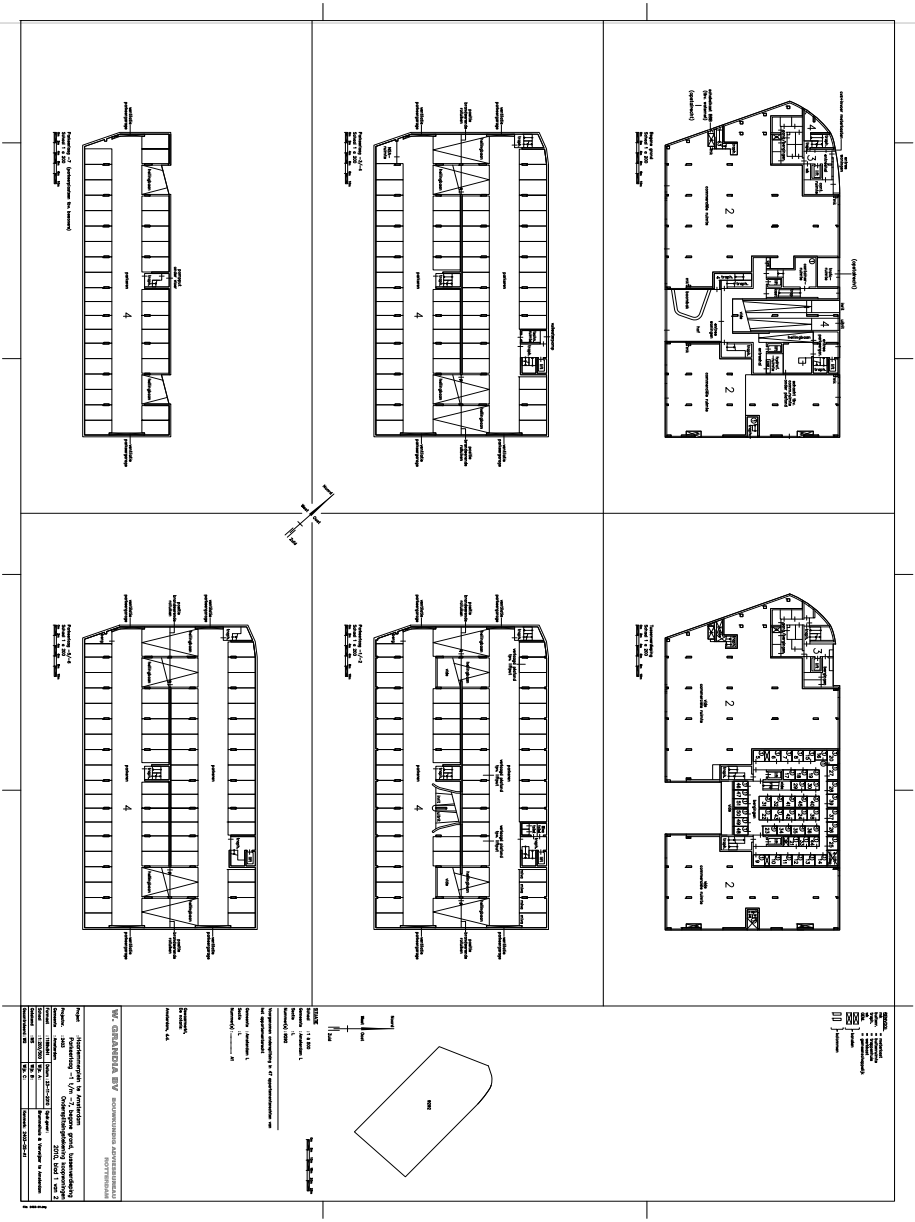
Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

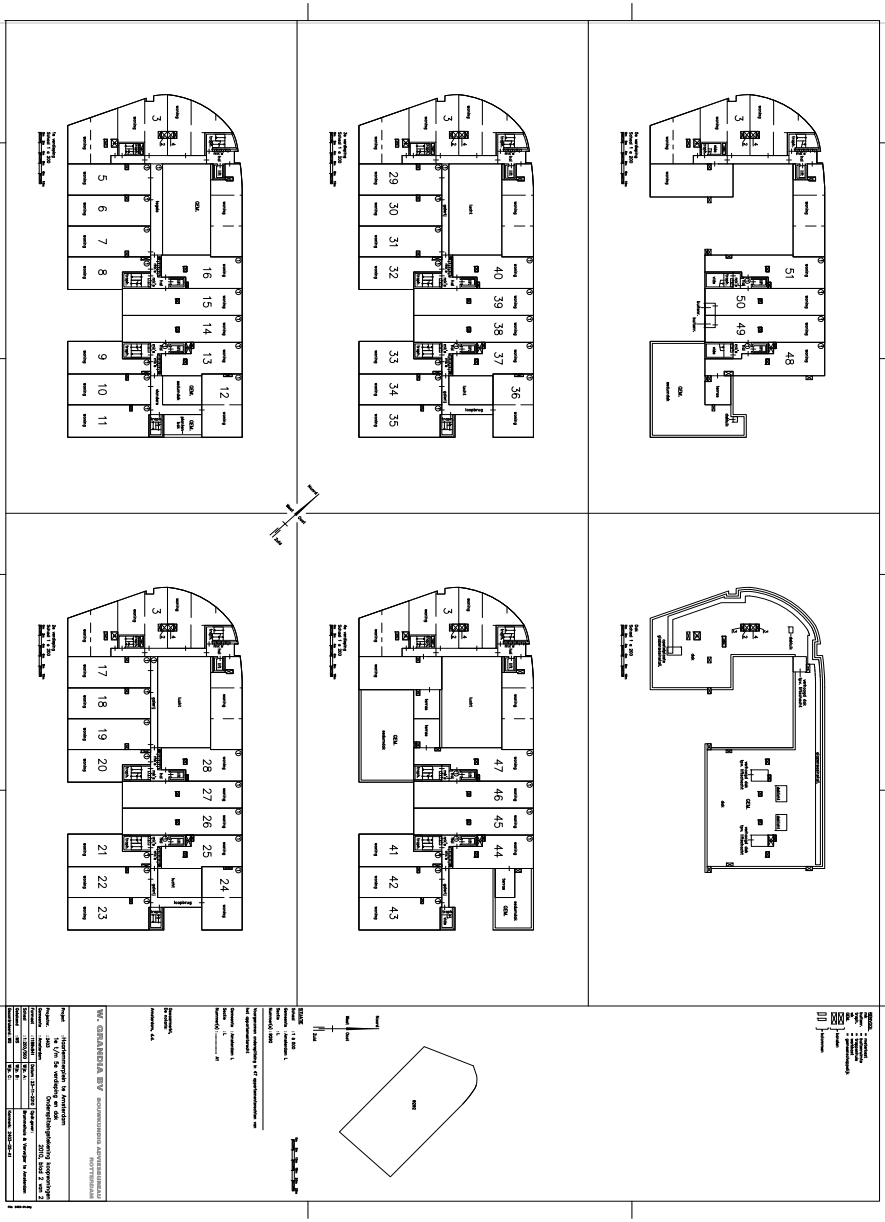
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de bijlage die in bewaring is genomen met depotnummer 20101124000108, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Haarlemmerplein te Amsterdam
dossiernr. 050.62943

indexnr	bouwnr.	gbo	delen 10	afronden
5	1.5	83	8,3	8
6	1.6	83	8,3	8
7	1.7	83	8,3	8
8	1.8	69	6,9	7
9	1.9	69	6,9	7
10	1.10	83	8,3	8
11	1.11	83	8,3	8
12	1.12	78	7,8	8
13	1.13	74	7,4	7
14	1.14	109	10,9	11
15	1.15	109	10,9	11
16	1.16	74	7,4	7
17	2.5	83	8,3	8
18	2.6	83	8,3	8
19	2.7	83	8,3	8
20	2.8	69	6,9	7
21	2.9	69	6,9	7
22	2.10	83	8,3	8
23	2.11	83	8,3	8
24	2.12	78	7,8	8
25	2.13	74	7,4	7
26	2.14	109	10,9	11
27	2.16	109	10,9	11
28	3.16	74	7,4	7
29	3.5	83	8,3	8
30	3.6	83	8,3	8
31	3.7	83	8,3	8
32	3.8	69	6,9	7
33	3.9	69	6,9	7
34	3.10	83	8,3	8
35	3.11	83	8,3	8
36	3.12	78	7,8	8
37	3.13	74	7,4	7
38	3.14	109	10,9	11
39	3.15	109	10,9	11
40	3.16	74	7,4	7
41	4.6	69	6,9	7
42	4.7	83	8,3	8
43	4.8	83	8,3	8
44	4.9	74	7,4	7
45	4.10	109	10,9	11
46	4.11	109	10,9	11
47	4.12	92	9,2	9
48	5.6	92	9,2	9
49	5.7	109	10,9	11
50	5.8	109	10,9	11
51	5.9	92	9,2	9
				395





Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de ondersplitsing betrokken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: Amsterdam L 9494A
Dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20101124000108
d.d 25-11-2010
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7C3ECF5971AE41A0EAFDB4286E3FB17C toebehoort aan Brummelhuis Martine Gerardine.
De hoofdbewaarder
Mr. W. Louwman

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 13-12-2010 om 10:22 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59231 nummer 106.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7C3ECF5971AE41A0EAFDB4286E3FB17C toebehoort aan Brummelhuis Martine Gerardine.
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20101124000108.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

43351_concept vestiging erfdientsbaarheid zonder gegevens partijen.pdf

Notariskantoor Brummelhuis
De Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam
tel: 020-6444222
concept d.d. 5 november 2015

Dossier: 85483/MV

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

betreffende de appartementsrechten A-100 (voorheen A-14) en A-134 (voorheen A-48)

Heden, *, verschenen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. *;
   te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

   hierna ook te noemen: "**Eigenaar A**"; en
2. *;

, ook te noemen: "**Eigenaar B**";

Eigenaar A en Eigenaar B zowel tezamen als ieder afzonderlijk ook aan te duiden als: de "**Eigenaar**".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

1. Overeenkomst

De comparanten, handelende als gemeld, verklaren dat Eigenaar A en Eigenaar B mondeling een overeenkomst hebben gesloten strekkende tot het vestigen van twee gelijkluidende en wederkerige erfdienstbaarheden ten laste van en ten behoeve van de hierna sub 2. *a* vermelde onroerende zaak en ten behoeve van en ten laste van de hierna sub 2. *b* vermelde onroerende zaak, welke beide onroerende

zaken derhalve zowel tot dienend erf als tot heersend erf zullen worden bestemd, teneinde de juridische staat zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de feitelijke staat zoals die na oplevering van het hierna bedoelde gebouw en de hierna te beschrijven onderappartementsrechten is ontstaan.

Bij deze akte worden deze twee gelijkluidende en wederkerige erfdienstbaarheden gevestigd. Tevens wordt in deze akte de inhoud en de wijze van uitoefening van deze twee gelijkluidende en wederkerige erfdienstbaarheden bepaald en wordt de rechtsverhouding tussen Eigenaar A en Eigenaar B vastgelegd.

2. **Omschrijving (dienende en heersende) erven**

a. het voortdurend recht van erfpacht van het onderappartementsrecht -eigendom van de gemeente Amsterdam- omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk bekend als Haarlemmerplein 12-A te 1013 HS Amsterdam (tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.14), kadastraal bekend als gemeente **Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-100** (voorheen A-14), uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zevenenveertig koopwoningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-88 (voorheen A-1), uitmakende een drieduizend negenhonderd zevenennegentig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (3.997/8.857ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd **Appartementencomplex Haarlemmerplein**, hetwelk bevat zevenenveertig koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met tweehonderd drie parkeerplaatsen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare;
welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het gebouw te hebben;
hierna te noemen: **"Onderappartementsrecht A"**;

b. het voortdurend recht van erfpacht van het onderappartementsrecht -eigendom van de gemeente Amsterdam- omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vijfde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en

gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk bekend als Haarlemmerplein 20B te 1013 HS Amsterdam (tijdens de bouw bekend als bouwnummer 5.6), kadastraal bekend als gemeente **Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-134** (voorheen A-48), uitmakende het negen/driehonderd vijfennegentigste (9/395ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het hiervoor beschreven Hoofdappartementsrecht; hierna te noemen: **"Onderappartementsrecht B"**.

3. Titel van aankomst

a.

b.

4. Hypothecaire voorbelasting; bestaande erfdienstbaarheden en overige lasten en beperkingen

a. 1. Het met de erfdienstbaarheid te belasten Appartement A is niet anders belast dan met:

2. Het met de erfdienstbaarheid te belasten Appartement B is niet anders belast dan met:

-

b. Ten aanzien van de overige bestaande lasten en beperkingen wordt te dezen verwezen naar de hiervoor onder "3. Titel van aankomst" vermelde akten, naar de inhoud waarvan te dezen wordt verwezen.
De hierin vermelde erfdienstbaarheden blijven, evenals de kwalitatieve rechten en verplichtingen, uit hun aard van kracht, zijn gelijkluidend en vormen geen belemmering voor de onderhavige vestiging van erfdienstbaarheden.

c. De aantekeningen kadastraal object op grond van de Wet geluidhinder zijn voor het Onderappartementsrecht A en het Onderappartementsrecht B zijn gelijkluidend en vormen geen belemmering voor de onderhavige vestiging erfdienstbaarheden. Er zijn voorts geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

5. <u>Vestiging (wederkerige) erfdienstbaarheden van gebruik bergingen</u>

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren ingevolge de tussen Eigenaar A en Eigenaar B gesloten mondelinge overeenkomst de hierna vermelde erfdienstbaarheden van gebruik van de wederzijdse bergingen -over en weer - te vestigen ten behoeve van en laste van het Onderappartementsrecht A, kadastraal bekend als gemeente **Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-100** respectievelijk ten laste van en ten behoeve van het Onderappartementsrecht B, kadastraal bekend als gemeente **Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-134**.
De comparanten, handelend als gemeld, verklaren hierbij tevens de vestiging van deze erfdienstbaarheden ten behoeve van de respectievelijke appartementsrechten te aanvaarden.

6. <u>Omschrijving (wederkerige) erfdienstbaarheden van gebruik bergingen</u>

De erfdienstbaarheden zijn gelijkluidend en wederkerig en worden als volgt omschreven:
De erfdienstbaarheid, rechtgevende op het gebruik van de van het betreffende appartement (dienende erf) deel uitmakende berging, op de wijze als behoorde deze berging tot het appartement ten behoeve waarvan de erfdienstbaarheid (tot gebruik) wordt gevestigd (heersende erf).

7. Tegenprestatie

De vestiging van deze (wederkerige) erfdienstbaarheden geschiedt over en weer, doch overigens zonder tegenprestatie, echter niet uit vrijgevigheid.

8. Bepalingen

Ter zake van deze (wederkerige) erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

a. De berging zal door de Eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen worden gebruikt, conform de daaraan gegeven bestemming, te weten die van berging, en met inachtneming van hetgeen hieromtrent in de akte(n) van splitsing en/of huishoudelijk reglement en/of akte van uitgifte in erfpacht is bepaald. De Eigenaar van het dienende erf is verplicht dit gebruik te faciliteren.

b. De berging zal onder alle omstandigheden vrij toegankelijk dienen te zijn en de Eigenaar en bevoegde gebruikers van het dienende erf dienen zich te onthouden van elke handeling of gedraging die daaraan in de weg zou kunnen staan. Uitsluitend de Eigenaar en bevoegde gebruikers van het heersende erf zijn gerechtigd tot het hebben van de sleutels (dan wel andere ontsluiting) van de betreffende berging en bevoegd het slot daarvan te vervangen (met inachtneming van het hieromtrent bepaalde in de akte(n) van splitsing/huishoudelijk reglement).

c. De Eigenaar van het heersende erf is verplicht de (binnenzijde van de) berging voor zijn rekening in goede staat te onderhouden en zich te conformeren aan de bepalingen uit de (wijziging) (onder)splitsingakte(n).

d. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming (hierna: niet-nakoming) ten aanzien van een of meer van vorenstaande bepalingen, dan wel verplichtingen welke naar hun aard uit de erfdienstbaarheid voortvloeien, wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van zijn tegenpartij een terstond opvorderbare boete verbeurd van eenduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere overtreding of niet-nakoming en voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit der overtreding of niet-nakoming of door het enkel verloop van de bepaalde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verbintenis te verlangen. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook hieraan gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichting(en) oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichting(en) en ander gelijke boete-bepalingen als hiervoor vermeld.

e. De bij deze akte gevestigde rechten van erfdienstbaarheid zijn wederkerig en onderling afhankelijk. Bij het einde van één van de rechten, om welke reden dan ook, eindigt ook het andere recht. De Eigenaar van het alsdan dienende

erf is bevoegd die akte in te schrijven in de openbare registers.

9. Kosten

Alle de kosten en rechten betreffende deze akte komen voor rekening van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heijmans Vastgoed B.V.

10. Waardebepaling en overdrachtsbelasting

Partijen stellen de waarde van de bij deze akte te vestigen erfdienstbaarheden op nihil. Terzake de onderhavige levering is derhalve aan overdrachtsbelasting verschuldigd: **NIHIL**.

11. Volmacht inschrijving registers

Partijen geven mij, notaris, volmacht om een afschrift of uittreksel van deze akte in te schrijven in de openbare registers.

12. **Toestemming hypotheekhouders**

Van de toestemming van voormelde hypotheekhouder*s tot de vestiging van de onderhavige erfdienstbaarheden blijkt uit een schrijven van *, welke aan deze akte zullen worden gehecht.

13. **Toestemming gemeente Amsterdam**

Van de toestemming van de gemeente Amsterdam, in haar hoedanigheid van bloot eigenaar, blijkt uit een schrijven van *, welke aan deze akte zullen worden gehecht.

14. **Toestemming echtgenoten**

De overeenkomstig artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot het sluiten van de overeenkomst strekkende tot het vestigen van de erfdienstbaarheden blijkt uit een verklaring van de volmachtgevers sub 2.a. en 2.b. in de volmacht die aan deze akte zal worden gehecht.

15. **Slotbepalingen**

1. Partijen kiezen voor de uitvoering dezer akte, evenals voor de fiscale tenuitvoerlegging, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.
2. Van de volmachten van partijen blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zullen worden.

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.
Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.
De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.
Identificatie van personen vond plaats conform de wet.
Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om

Bijlage

43351_UITGIFTE ERFPACHT KOOPWONINGEN A2 TM 51
Brondocument_HYP4_59231_113_ASD08L9494A100_Haarlemmerp

Dossier: 62943/VS/LvB
project Haarlemmerplein

UITGIFTE ERFPACHT KOOPWONINGEN EN COMMERCIËLE RUIMTEN

Heden, negen december tweeduizend tien, verschenen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. mevrouw mr. Viviane Christiane Stradmeijer, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te Amsterdam op tweeëntwintig juli negentienhonderd drieënzestig,
   te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende in het stadhuis te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1; voor na te melden rechtshandelingen woonplaats kiezende ten kantore van het Stadsdeel Centrum, correspondentieadres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam, en ter uitvoering van het besluit van het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Centrum, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato twaalf oktober tweeduizend tien, nummer MB 10/15146,
   hierna te noemen: de Gemeente;
2. de heer Gerrit Pieter van Bruggen, kantooradres 1081 CK Amsterdam, De Cuserstraat 5, geboren te 's-Gravendeel op dertien november negentienhonderd zevenenzestig,
   te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Heijmans Vastgoed Realisatie B.V.**, statutair gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudende te 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan 65, correspondentieadres: Postbus 2, 5240 BB Rosmalen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamers van Koophandel onder dossiernummer: 27161612, hierna ook te noemen: de erfpachter.

De comparanten verklaarden:

A. **Considerans/titel**

- De Gemeente heeft aan de erfpachter een aanbieding gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van na te melden gebouw, voorzover betrekking hebbende op de onderappartementsrechten, omvattende vierendertig koopparkeerplaatsen, onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 Amsterdam (E10539/1), welke aanbieding door de erfpachter is geaccepteerd.
- De Gemeente heeft voorts aan de erfpachter een aanbieding gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw, voorzover betrekking hebbende op de onderappartementsrechten, omvattende zevenenveertig koopwoningen, en het hoofdappartementsrecht omvattende de commerciële ruimten, onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor Voortdurende Erfpacht 2000 Amsterdam (E10102/1), welke aanbieding door de erfpachter is geaccepteerd.
- De Gemeente heeft aan de stichting Woonstichting Lieven De Key, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1018 BK Amsterdam, Hoogte Kadijk 179, hierna te noemen: **De Key**, een aanbieding gedaan tot appartementsgewijze uitgifte in erfpacht van het gebouw, voorzover betrekking hebbende op tweeëntwintig (22) zogeheten WIBO-woningen onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor

woningcorporaties 1998 (dossiernummer EW 6120/1), welke aanbieding door haar is geaccepteerd.

- Éénhonderdnegenenzestig (169) parkeerplaatsen blijven in volle eigendom bij de Gemeente.
- Vervolgens heeft de Gemeente het bouwterrein gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein en Houttuinen, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare,
  welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het gebouw te hebben,
  gesplitst in vier hoofdappartementsrechten bij akte van splitsing in appartementsrechten mede op heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
- De Gemeente heeft vervolgens bij akte mede op heden voor mij, notaris, verleden, het bij voormelde akte van hoofdsplitsing ontstane hoofdappartementsrecht met indexnummer 1 (koopwoningen) ondergesplitst in zevenenveertig onderappartementsrechten A-5 tot en met A-51, omvattende zevenenveertig woningen. Het appartementsrecht met indexnummer 4 (stallinggarage) is vervolgens ondergesplitst in twee appartementsrechten, te weten A-52, omvattende voormelde éénhonderd negenenzestig (169) parkeerplaatsen, die niet in erfpacht zullen worden uitgegeven, en A-53, omvattende voormelde vierendertig koopparkeerplaatsen. Het onderappartementsrecht met indexnummer A-53 is alsdan ondergesplitst in vierendertig onderappartementsrechten met de indexnummers A-54 tot en met A-87.
- Het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Centrum, handelend namens Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam, heeft op dertien november tweeduizend zes een besluit met nummer MB06/9001 tot splitsing in appartementsrechten genomen.
- Het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Centrum, handelend namens Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam, heeft op twaalf oktober tweeduizend tien een besluit met nummer MB 10/15416 tot uitgifte in erfpacht van de zevenenveertig (47) onderappartementsrechten omvattende zevenenveertig (47) (koop)woningen en het hoofdappartementsrecht omvattende de commerciële ruimten, genomen.

B. **<u>Uitgifte in voortdurende erfpacht, canon en grondwaarde</u>**
Ter uitvoering van voormeld besluit, geeft de Gemeente bij deze in voortdurende erfpacht uit aan de erfpachter, die verklaarde in voortdurende erfpacht te aanvaarden, zulks gerekend te zijn ingegaan op **één december tweeduizend tien**:

1. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten gelegen op de begane grond van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-2, uitmakende een éénduizend éénhonderd zesenvijftig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (1.156/8.857ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd **<u>Appartementencomplex Haarlemmerplein</u>**, hetwelk bevat zevenenveertig koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met

tweehonderd drie parkeerplaatsen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare,
welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het gebouw te hebben;

2. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.5, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-5,
uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zevenenveertig koopwoningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-1, uitmakende een drieduizend negenhonderd zevenennegentig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (3.997/8.857ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1 vermelde hoofdgemeenschap;
3. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-6, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste(8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
4. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-7, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
5. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-8, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
6. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping

alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-9, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;

7. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.10, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-10, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
8. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.11, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-11, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
9. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.12, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-12, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
10. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.13, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-13, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
11. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.14, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-14, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
12. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.15, kadastraal bekend

als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-15, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;

13. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 1.16, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-16, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
14. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.5, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-17, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
15. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-18, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
16. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-19, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
17. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-20, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
18. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-21, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;

19. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.10, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-22, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
20. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.11, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-23, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
21. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.12, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-24, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
22. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.13, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-25, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
23. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.14, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-26, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
24. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.15, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-27, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 3 vermelde gemeenschap;
25. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de tweede verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en

gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 2.16, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-28, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;

26. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.5, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-29, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
27. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-30, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
28. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-31, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
29. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-32, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
30. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-33, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste)) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
31. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.10, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-34, uitmakende het

acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;

32. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.11, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-35, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
33. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.12, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-36, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
34. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.13, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-37, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
35. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.14, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-38, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
36. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.15, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-39, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
37. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de derde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 3.16, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-40, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
38. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend

gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-41, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;

39. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-42, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
40. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-43, uitmakende het acht/driehonderd vijfennegentigste (8/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
41. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-44, uitmakende het zeven/driehonderd vijfennegentigste (7/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
42. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.10, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-45, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
43. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.11, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-46, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
44. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vierde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader

aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 4.12, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-47, uitmakende het negen/driehonderd vijfennegentigste (9/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;

45. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vijfde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 5.6, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-48, uitmakende het negen/driehonderd vijfennegentigste (9/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
46. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vijfde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 5.7, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-49, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
47. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vijfde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 5.8, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-50, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap;
48. het onderappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de vijfde verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van het gebouw, staande en gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, tijdens de bouw bekend als bouwnummer 5.9, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-51, uitmakende het negen/driehonderd vijfennegentigste (9/395ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 2 vermelde gemeenschap,

zulks tegen een jaarlijkse indexcanon van tweehonderd negenendertigduizend achthonderd zestig euro (EUR 239.860,00) en is gebaseerd op een grondwaarde van vijf miljoen negenhonderd éénentachtigduizend vierhonderd tien euro (EUR 5.981.410,00) en een canonpercentage van vier en éénhonderdste procent (4,01%).

C. **<u>Algemene en Bijzondere Bepalingen</u>**

Deze uitgifte in erfpacht geschiedt:

a. onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds vestiging Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in register 4 deel 17109 nummer 17, hierna ook te vermelden als: de Algemene Bepalingen, met welke Algemene Bepalingen partijen verklaarden bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te

verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden; en

b. onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waarin met de "appartementsrechten" wordt bedoeld: de in voormelde akte van (onder)splitsing ontstane (onder)appartementsrechten en met "Burgemeester en Wethouders", Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam:
   1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
      a. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
      b. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum behoeft;
      c. de erfpachter verplicht is naar rato van het in de akte van splitsing in appartementsrechten aan zijn appartementsrecht toegerekend aandeel in het geheel in de kosten van splitsing bij te dragen;
      d. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2. genoemde bestemmingen;
   2. de te vormen appartementsrechten zijn bestemd tot zevenenveertig (47) vrije-sector koopwoningen cum annexis van in totaal vierduizend acht vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (4.008 m2 gbo) en circa éénduizend vierhonderd vijftien vierkante meter bruto vloeroppervlakte (1.415 m2 bvo) commerciële ruimten;
   3. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
      a. de verplichting de appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;
      b. de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken;
      c. het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen;

      in analogie zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;
   4a. Heijmans Vastgoed Realisatie B.V. is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen één maand na het tijdstip waarop de bouwvergunning onherroepelijk is geworden;
   4b. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen zesendertig maanden na de datum van ingang van de erfpacht;
   5a. de overbouwing en de onderdoorgang, op de tekening aangeduid met puntarcering, dienen openbaar te blijven;
   5b. het dagelijks bestuur is bevoegd aanwijzingen te geven omtrent het openbaar gebruik van de grond, op de tekening aangeduid met puntarcering,zonder dat de erfpachter uit dien hoofde aanspraak kan maken op vermindering van de canon;
   5c. indien het dagelijks bestuur van de onder 5b. bedoelde bevoegdheid gebruik maakt, dient de erfpachter te gedogen dat de gemeente

Amsterdam alsdan aan het gebouwde zoveel lichtpunten zal aanbrengen, houden en onderhouden als zij (de gemeente) nodig acht en voorts dat zij de bestrating in de op de tekening met puntarcering aangegeven gebieden, zal aanleggen, beheren en onderhouden, waarbij de financiële consequenties wordt gevrijwaard;

5d. de erfpachter dient te gedogen dat de grond, op de tekening met puntarcering, als openbaar gebied wordt gebruikt;

5e. de inrichting en het gebruik van de onder 5d. bedoelde grond dienen in overleg met de sector Openbare Ruimte en de omwonenden te worden vastgesteld;

6. de erfpachter is verplicht de erfpacht en het op het terrein gebouwde appartementsrecht te splitsen in minimaal zevenenveertig (47) (onder)appartementsrechten, elk omvattende één woning cum annexis en één appartementsrecht omvattende een commerciële ruimte;

7. de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend.

D. **Bouwblok**

De Gemeente verklaarde voorts dat in voormeld besluit is vastgesteld, dat:

1. de onder B. vermelde (onder)appartementsrechten tezamen een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van die (onder)appartementsrechten;
2. als datum met ingang waarvan voor het eerst een (onder)appartementsrecht, gelegen in het hiervoor omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang van de erfpacht op de onder B. vermelde (onder)appartementsrechten;
3. dat het eerste erfpachttijdvak voor het omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op **dertig november tweeduizend zestig;**
4. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de eerste juni en de eerste december van elk jaar.

De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren.

E. **Keuze van canonbetaling/omzetbelasting/kwijting**

De Gemeente en de erfpachter zijn ter zake het onderhavige project overeengekomen dat de eerste koper van het recht van erfpacht van een onderappartementsrecht bij de akte van levering de navolgende keuzemogelijkheid zal hebben voor de betaling van de canon voor het voortdurende recht van erfpacht:

- jaarlijkse aanpassing van de canon (indexcanon);
- tien jaar vaste canon;
- vijfentwintig jaar vaste canon;
- afkoop van de canon voor het gehele erfpachttijdvak van vijftig jaar, zijnde de periode van één december tweeduizend tien tot en met dertig november tweeduizend zestig.

De voor de onderscheiden keuzemogelijkheden geldende bedragen zijn per (onder)appartementsrecht opgenomen in het bij het besluit behorende financieel overzicht, hetwelk aan deze akte is gehecht.
In dit kader heeft de erfpachter aan de Gemeente de indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren voor de rechten van erfpacht voldaan, zijnde een bedrag van vierhonderd negenenzeventigduizend zevenhonderd twintig euro (EUR 479.720,00).
Voormelde indexcanon voor de eerste twee erfpachtjaren, alsmede de over de grondwaarde van vijf miljoen negenhonderd éénentachtigduizend vierhonderd tien

euro (EUR 5.981.410,00) verschuldigde omzetbelasting ten bedrage van één miljoen éénhonderd zesendertigduizend vierhonderd zevenenzestig euro en negentig eurocent (EUR 1.136.467,90) zijn door de erfpachter voldaan door storting op een rekening van de Gemeente.
De Gemeente verleent de erfpachter hiervoor bij deze kwijting.

F. **Erfpachtsplitsing**
Voorts komen partijen overeen het bij deze gevestigde voortdurend recht van erfpacht te splitsen in **achtenveertig (48)** voortdurende rechten van erfpacht, te weten:
1. één (1) recht van erfpacht omvattende het appartementsrecht met indexnummer A-2 met bestemming commerciële ruimten;
2. zevenenveertig (47) rechten van erfpacht, omvattende de onderappartementsrechten met indexnummers A-5 tot en met A-51, elk met bestemming woning cum annexis;

zulks conform voormelde Bijzondere Bepaling 2.a en de aan deze akte te hechten bij voormeld besluit behorende financiële bijlage, welke bijlage aan deze akte zal worden gehecht en mee zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
De canons, grondwaarden en afkoopsommen van de hiervoor bedoelde erfpachtrechten zijn per recht van erfpacht vermeld op vorenbedoelde bijlage, welke geacht wordt een integraal onderdeel van deze akte uit te maken.

G. **Titel van aankomst**
Het grondperceel is door de Gemeente in eigendom verkregen:
- voor zover afkomstig van het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L nummer 6500, door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien december negentienhonderd achtennegentig in register 4, deel 15504 nummer 27 van een afschrift van een akte opheffing splitsing in appartementsrechten op zestien december negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, destijds notaris te Amsterdam, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op negenentwintig september negentienhonderd eenenzeventig in register 4, deel 4599 nummer 8 van het afschrift van een vonnis tot onteigening op twintig april negentienhonderd eenenzeventig uitgesproken door de Arrondissementsrecht te Amsterdam;
- wat betreft het inmiddels vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L nummer 8559, hetwelk van oudsher aan de Gemeente in eigendom toebehoort.

De Gemeente garandeert dat dit perceel niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden door verjaring en niet belast zijn met andere (bijzondere) lasten en/of verplichtingen/beperkingen, anders dan hierna vermeld.

H. **Bekende lasten en beperkingen**
Met betrekking tot bekende lasten en beperkingen welke op de onderappartementsrechten van toepassing zijn, wordt ten deze verwezen naar:
1. de akte vestiging opstalrecht op zes februari tweeduizend zeven voor mr. P.L. Vierveijzer, notaris te Amsterdam, verleden, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op acht februari tweeduizend zeven in deel 51640 nummer 81, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
"Bepalingen en bedingen

De vestiging van vorengemeld opstalrecht geschiedt onder de navolgende bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld de onroerende zaak, waarop het te vestigen opstalrecht rust, met "Burgemeester en Wethouders" het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam en met "gemeenteraad" de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam:

Artikel 1. Omschrijving opstalrecht

a. *Het opstalrecht betreft het ten behoeve van de openbare energie-voorziening realiseren, hebben, exploiteren, in stand houden en vernieuwen van de bij de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming behorende opstallen met bijbehorende werken in, op en boven het hiervoor omschreven terrein;*
b. *het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd en eindigt -met inachtneming van het onder artikel 9 gestelde- op de datum dat de exploitatie van de onder de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming door de opstaller wordt beëindigd;*
c. *alle kosten en rechten vallende op de vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de akte benevens alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het terrein zullen door de opstaller worden gedragen.*

Artikel 2. Vergoeding opstalrecht

De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet.

Artikel 3. Aanvaarding toestand bij levering

a. *De Gemeente levert het terrein in de straat waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden.*
b. *De opstaller aanvaardt het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover.*
c. *De opstaller doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding, welke hij zou kunnen doen gelden terzake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond.*
d. *Verschil tussen de werkelijke en opgegeven oppervlakte van het met het opstalrecht te belasten terrein zal noch de gemeente noch de opstaller aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering.*

Artikel 4. Bestemming en gebruik

a. *Het met het opstalrecht te belasten terrein mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven.*
b. *De vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor bedoeld niet zonder redelijke gronden weigeren;*
c. *Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.*

Artikel 5. Lasten en belastingen

Alle rijks-, provinciale-, regio-, gemeente- of waterschapsbelastingen alsmede

alle andere lasten welke op of terzake van de eigendom van het terrein zijn en worden geheven, komen vanaf de datum van vestiging van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de Gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de Gemeente te worden vergoed.

Artikel 6. Verplichtingen/verbodsbepalingen

a. *De opstaller is verplicht het terrein en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen.*
b. *De opstaller is verplicht op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de opstaller door de gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de opstaller worden vergoed.*
c. *Het is de opstaller niet geoorloofd op het terrein bij de aanvang van het opstalrecht aanwezige of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden.*
d. *Het is de opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.*
e. *het is de opstaller niet geoorloofd in noch op het terrein of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming*

verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.

Artikel 7. Bezwaring en overgang van het opstalrecht

a. *Het opstalrecht mag niet zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten, noch met hypotheek bezwaard. Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de overdracht ten gevolge van inbreng op aandelen in een vennootschap.*
b. *Van overgang en/of bezwaring van het opstalrecht als hiervoor onder lid a bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwaring blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers ingeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de inschrijving vermeld.*
c. *Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan kan de opstaller aan het feit van bezwaring generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlenen.*
d. *De opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het terrein, waarop het opstalrecht rust, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.*
e. *De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht.*
f. *De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het opstalcontract op dat opstalrecht niet van toepassing zouden zijn.*

Artikel 8. Vrijwaring door de opstaller

De opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en interesten, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van het op het terrein gebouwde cum annexis mocht worden veroordeeld.

Artikel 9. Beëindiging van het opstalrecht door de gemeente.

a. *De gemeente kan het recht van opstal beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de opstaller,*

waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie jaren van het gebruik waartoe het recht van opstal is bestemd; de beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van opstal nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit hebben genomen;

b. Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het recht van opstal aan de gemeenteraad; in dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht van opstal rechtvaardigen; Burgemeester en Wethouders geven de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel; tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

c. Omtrent het voorstel tot beëindiging van het recht van opstal neemt de gemeenteraad geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven zijn verstreken; gedurende deze termijn kunnen de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen; de gemeenteraad besluit met meeweging van de ingebrachte bezwaren; indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van het recht van opstal, wordt het onder b. bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.

d. Indien op de dag, dat het recht van opstal eindigt, het terrein en de opstal niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller.

<u>Artikel 10. Beëindiging van het opstalrecht door de opstaller.</u>
Indien het opstalrecht zal worden beëindigd wegens de beëindiging van de exploitatie door de opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid b bedoeld, dan dient de opstaller de beoogde beëindiging tenminste drie maanden voor de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan dan na drie maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders.

<u>Artikel 11. Vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging.</u>
De opstaller staat er voor in en vrijwaart de gemeente, dat bij de beëindiging van het opstalrecht geen persoonlijke of zakelijk rechten van derden op het opstalrecht rusten of jegens de gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt.

<u>Artikel 12. Toestand bij levering bij beëindigd opstalrecht</u>

a. De opstaller is gehouden het terrein bij de beëindiging van het opstalrecht in een gelijke staat aan de gemeente te leveren als zij het bij de aanvang van haar recht geleverd kreeg, met dien verstande, dat het terrein steeds op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn zal zijn ontdaan van alle kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren.

b. De opstaller is voorts verplicht de op het terrein door hem opgerichte opstallen op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te slopen, tenzij de gemeente op het behoud van de opstallen prijs stelt; de opstallen vervallen in dat geval aan de gemeente over zonder dat de gemeente tot het betalen van enige vergoeding aan de opstaller gehouden zal zijn.

c. *Indien beëindiging van het opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de opstaller voor het verlies van het opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder de leden a. en b. genoemde verplichtingen.*

Artikel 13. Aantekening in openbare registers

Indien het opstalrecht op één der wijzen als bedoeld in artikel 1 lid b. of 9 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 14. Boete

Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de opstaller terzake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de opstaller is aan wie oorspronkelijk het opstalrecht door de gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste vijfenveertig duizend driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (€ 45.378,02) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen dertig (30) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 15. Samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van de gemeente

Voorzover in de bepalingen, waaronder de vestiging van het opstalrecht heeft plaatsgevonden aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 16. Domiciliekeuze

a. *De opstaller dient ervoor te zorgen, dat zijn adres bij de gemeente bekend is.*
b. *De opstaller zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot het recht van opstal woonplaats te kiezen binnen Nederland ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.*
c. *Van de woonplaatskeuze moet de opstaller aan de gemeente schriftelijke kennis geven; bij vestiging, overdracht of toedeling dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te worden opgenomen.*
d. *Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe opstaller geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.*";

2. de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten, mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4,
meer speciaal naar het bij die akte vastgestelde reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, welke reglement - voorzover bij die akte niet gewijzigd en/of aangevuld - gelijkluidend is aan het modelreglement (met uitzondering van de Annex) vastgesteld bij akte op

zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166;

3. de akte van ondersplitsing in appartementsrechten van het hoofdappartementsrecht met indexnummer 1 mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4, meer speciaal naar het bij die akte vastgestelde reglement vastgesteld bij akte op zestien mei tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds vestiging te Amsterdam op zestien mei tweeduizend zes in deel 19495 nummer 156.

De erfpachter verklaarde bekend te zijn met de in gemelde akten opgenomen bepalingen en bedingen; een exemplaar van de akten van (onder)splitsing te hebben ontvangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden.
Voorzover in bovengemelde bepalingen overige verplichtingen voorkomen welke de Gemeente verplicht is aan de erfpachter op te leggen, doet hij dat bij deze en een en ander wordt bij deze door de erfpachter expliciet aanvaard.
Voorzover in de hiervoor omschreven bepalingen rechten zijn bedongen ten behoeve van derden, worden die rechten bij deze door de Gemeente - vrijwillig waarnemende de belangen van deze derden - voor die derden aangenomen.

I. **Kosten**

Alle kosten en rechten op de onderwerpelijke uitgifte in erfpacht en deze akte vallende, zoals notariskosten en kadastraal recht alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de erfpachter.

J. **Slotbepalingen**

1. Partijen kiezen voor de uitvoering dezer akte, evenals voor de fiscale tenuitvoerlegging, woonplaats ten kantore van de bewaarder dezer akte.
2. Partijen verklaarden dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de overeenkomst tot vestiging van de erfpacht niet toepasselijk is.
3. Voor wat betreft de onderhavige verkrijging in erfpacht door de erfpachter wordt bij deze een beroep gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien terzake van de onderhavige vestiging erfpacht omzetbelasting is verschuldigd en de bij deze akte in erfpacht uitgegeven appartementsrechten niet als bedrijfsmiddel zijn gebruikt.
   Indien en voorzover de vestiging van het recht van erfpacht voor de heffing van omzetbelasting moet worden aangemerkt als verhuur, opteren partijen onder verwijzing naar het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van vierentwintig maart negentienhonderd negenennegentig nummer VB 99/517 voor een met omzetbelasting belaste verhuur. In dat kader wordt bij deze vermeld dat het boekjaar van erfpachter aanvangt op één januari van elk jaar, alsmede dat de erfpachter de bij deze akte in erfpacht uitgegeven appartementsrechten zal bezigen voor activiteiten waarvoor zij tenminste een (nagenoeg) geheel recht op aftrek van omzetbelasting heeft.
4. Ter uitvoering van het gestelde in voormeld besluit, wordt de aldaar genoemde financiële bijlage, welke wordt geacht een integraal onderdeel van de onderhavige akte uit te maken, aan de onderhavige akte gehecht en mede ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.

5. Van de volmachten blijkt uit onderhandse akten van volmacht welke aan deze akte zullen worden gehecht.

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.
Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben zij verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.
De comparanten zijn aan mij, notaris bekend.
Identificatie van personen vond plaats conform de wet.
Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur en twintig minuten.
(Volgt ondertekening)

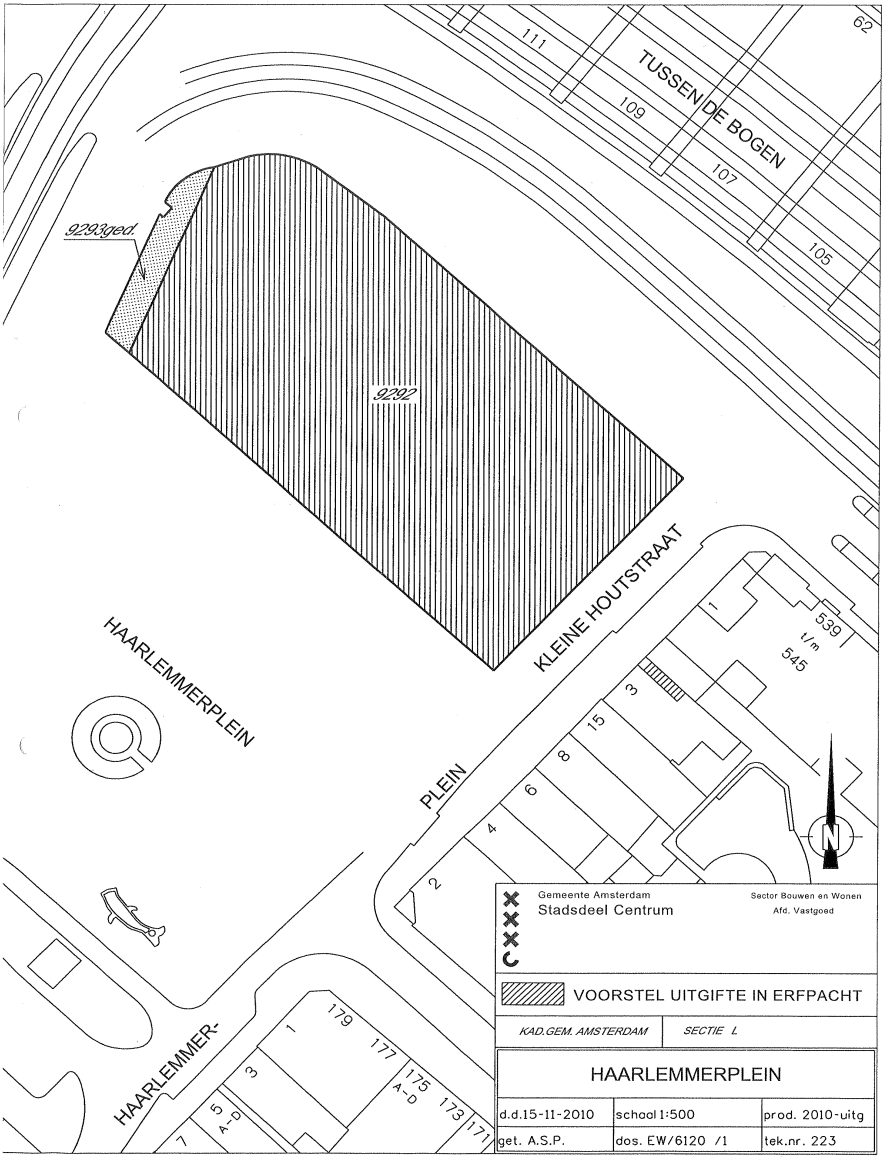
VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, 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.

(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

Ondergetekende, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.


62
111
TUSSEN DE BOGEN
109
107
105
9293ged.
9292
KLEINE HOUTSTRAAT
HAARLEMMERPLEIN
PLEIN
1
539
t/m
545
3
15
8
6
4
2
N
HAARLEMMER-
1
179
177
3
175
A-D
5
A-D
173
7
171
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum
Sector Bouwen en Wonen
Afd. Vastgoed
VOORSTEL UITGIFTE IN ERFPACHT
KAD.GEM. AMSTERDAM
SECTIE L
HAARLEMMERPLEIN
d.d.15-11-2010
schaal 1:500
prod. 2010-uitg
get. A.S.P.
dos. EW/6120 /1
tek.nr. 223

berekening opgemaakt 27-9-2010 aangepast op 1-10-2010

koopwoningen totale grondprijs prijspeil 2005		€ 4.458.843,00
afroomregeling		€ 390.567,00
	totale grondprijs	€ 4.849.410,00
	na verdeling	€ 4.849.405,00
Canonpercentages	1e kwart. 2005	€ 5,00- is afronding
Jaarlijkse indexering	4,01% per jaar	
10 jaar vast	5,42% per jaar	
25 jaar vast	5,51% per jaar	
Afkooppercentage	3,30% afkoop 50 jaar	

basis gegevens				
bouwnr	type	aantal	bvo app m2	G.B.O m2
1 e verdieping				
1.5	0	1	91	83
1.6	0	1	91	83
1.7	0	1	91	83
1.8	C	1	76	69
1.9	C	1	76	69
1.10	0	1	91	83
1.11	B	1	91	83
1.12	N	1	86	78
1.13	E	1	80	73
1.14	D	1	120	109
1.15	D	1	120	109
1.16	E	1	81	74
		12	1095	996
2 e verdieping				
2.5	A	1	91	83
2.6	A	1	91	83
2.7	A	1	91	83
2.8	A	1	76	69
2.9	C	1	76	69
2.10	C	1	91	83
2.11	B	1	91	83
2.12	N	1	86	78
2.13	E	1	80	73
2.14	D	1	120	109
2.15	D	1	120	109
2.16	E	1	81	74
		12	1095	996
3e verdieping				
3.5	A	1	91	83
3.6	A	1	91	83
3.7	A	1	91	83
3.8	A	1	76	69
3.9	C	1	76	69
3.10	C	1	91	83
3.11	B	1	91	83
3.12	N	1	86	78
3.13	E*	1	80	73
3.14	D	1	120	109
3.15	D	1	120	109
3.16	E	1	81	74
		12	1095	996
4e verdieping				
4.6	C	1	76	69
4.7	A	1	91	83
4.8	B	1	91	83
4.9	E*	1	80	73
4.10	D	1	120	109
4.11	D	1	120	109
4.12	F	1	101	92
		7	679	618
5e verdieping				
5.6	F	1	101	92
5.7	D*	1	120	109
5.8	D*	1	120	109
5.9	F	1	101	92
		4	442	402
			4404	*4008*

	grondprijs / afkoopsom 50 jaar	canon met jaarlijkse indexering	canon 10 jaar vast	canon 25 jaar vast
1 e verdieping				
1.5	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
1.6	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
1.7	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
1.8	€ 83.485,00	€ 3.348,00	€ 4.525,00	€ 4.600,00
1.9	€ 83.485,00	€ 3.348,00	€ 4.525,00	€ 4.600,00
1.10	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
1.11	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
1.12	€ 94.375,00	€ 3.784,00	€ 5.115,00	€ 5.200,00
1.13	€ 88.325,00	€ 3.542,00	€ 4.787,00	€ 4.867,00
1.14	€ 131.883,00	€ 5.289,00	€ 7.148,00	€ 7.267,00
1.15	€ 131.883,00	€ 5.289,00	€ 7.148,00	€ 7.267,00
1.16	€ 89.535,00	€ 3.590,00	€ 4.853,00	€ 4.933,00
2 e verdieping				
2.5	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
2.6	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
2.7	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
2.8	€ 83.485,00	€ 3.348,00	€ 4.525,00	€ 4.600,00
2.9	€ 83.485,00	€ 3.348,00	€ 4.525,00	€ 4.600,00
2.10	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
2.11	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
2.12	€ 94.375,00	€ 3.784,00	€ 5.115,00	€ 5.200,00
2.13	€ 88.325,00	€ 3.542,00	€ 4.787,00	€ 4.867,00
2.14	€ 131.883,00	€ 5.289,00	€ 7.148,00	€ 7.267,00
2.15	€ 131.883,00	€ 5.289,00	€ 7.148,00	€ 7.267,00
2.16	€ 89.535,00	€ 3.590,00	€ 4.853,00	€ 4.933,00
3e verdieping				
3.5	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
3.6	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
3.7	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
3.8	€ 83.485,00	€ 3.348,00	€ 4.525,00	€ 4.600,00
3.9	€ 83.485,00	€ 3.348,00	€ 4.525,00	€ 4.600,00
3.10	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
3.11	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
3.12	€ 94.375,00	€ 3.784,00	€ 5.115,00	€ 5.200,00
3.13	€ 88.325,00	€ 3.542,00	€ 4.787,00	€ 4.867,00
3.14	€ 131.883,00	€ 5.289,00	€ 7.148,00	€ 7.267,00
3.15	€ 131.883,00	€ 5.289,00	€ 7.148,00	€ 7.267,00
3.16	€ 89.535,00	€ 3.590,00	€ 4.853,00	€ 4.933,00
4e verdieping				
4.6	€ 83.485,00	€ 3.348,00	€ 4.525,00	€ 4.600,00
4.7	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
4.8	€ 100.424,00	€ 4.027,00	€ 5.443,00	€ 5.533,00
4.9	€ 88.325,00	€ 3.542,00	€ 4.787,00	€ 4.867,00
4.10	€ 131.883,00	€ 5.289,00	€ 7.148,00	€ 7.267,00
4.11	€ 131.883,00	€ 5.289,00	€ 7.148,00	€ 7.267,00
4.12	€ 111.314,00	€ 4.464,00	€ 6.033,00	€ 6.133,00
5e verdieping				
5.6	€ 111.314,00	€ 4.464,00	€ 6.033,00	€ 6.133,00
5.7	€ 131.883,00	€ 5.289,00	€ 7.148,00	€ 7.267,00
5.8	€ 131.883,00	€ 5.289,00	€ 7.148,00	€ 7.267,00
5.9	€ 111.314,00	€ 4.464,00	€ 6.033,00	€ 6.133,00
	€ 4.849.405,00	€ 194.467,00		
BTW	€ 921.386,95			

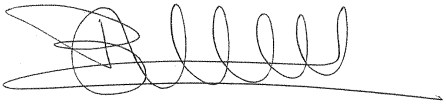
Heijmans betaald bij aktetransport:

BTW	€ 921.386,95	**totale grondprijs**	**€ 4.849.405,00**
2 keer de jaarcanon	€ 388.934,00	**totale canon**	**€ 194.467,00**

grondprijs commerciël ruimten 1415 m2 € 1.132.000,00

VOOR AFSCHRIFT:
(w.g.) mr. M.G. Brummelhuis

De ondergetekende:
mr. Martine Gerardine Brummelhuis,
notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift en bijlage,
inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van + tekening,
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 13-12-2010 om 10:57 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59231 nummer 113.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7C3ECF5971AE41A0EAFDB4286E3FB17C toebehoort aan Brummelhuis Martine Gerardine.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Bijlage

43351_Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000.pdf

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Deze Algemene Bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij zijn besluit van 15 november 2000 nummer 689 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op 27 december 2000 in deel 17109 nummer 37.

Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000

Art. 1 Gronduitgifte in Amsterdam

1 De Gemeente Amsterdam geeft percelen uit in voortdurende erfpacht met inachtneming en van toepassingverklaring van deze Algemene Bepalingen en voorts onder zodanige bijzondere bepalingen als de Gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van het perceel.

2 De Algemene Bepalingen kunnen te allen tijde door de Gemeenteraad worden herzien. Zij treden bouwbloksgewijs in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

Art. 2 Begripsbepalingen

In deze Algemene Bepalingen wordt verstaan onder:

a afkoopsom: het door de erfpachter te betalen bedrag-ineens dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s) over het lopende tijdvak;

b Algemene Bepalingen: de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;

c bijzondere bepalingen: de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Bepalingen geldende bepalingen, vermeld in de akte van vestiging of de akte van wijziging van de erfpacht;

d bouwblok: een in de akte van vestiging van de erfpacht aangeduid gebied, gevormd door één of meer percelen waarvan de tijdvakken gelijktijdig eindigen;

e canon: de jaarlijkse door de erfpachter verschuldigde geldsom als tegenprestatie voor de erfpacht;

f deskundigen: de deskundigen, bedoeld in art. 34 van deze Algemene Bepalingen;

g erfpacht: mede het onverdeeld aandeel daarin;

h grondwaarde: de overeengekomen respectievelijk door de Gemeente en/of deskundigen vastgestelde waarde van de onroerende zaak, de waarde van eventueel aanwezige tot de onroerende zaak behorende opstallen niet meegerekend;

i schaduwgrondwaarde: de grondwaarde bij aanvang van een tijdvak, welke jaarlijks aan de waardeontwikkeling van het geld wordt aangepast overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders vastgestelde instructie;

j perceel: de in erfpacht uit te geven of uitgegeven onroerende zaak;
k tijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaar waarvan de eerste periode aanvangt op de datum waarop de erfpacht ingaat;
l onroerende zaak: de grond casu quo de grond met de daarop/daarin aanwezige opstallen casu quo het appartementsrecht;
m opstallen: gebouwen, werken en beplantingen;
n openbare registers: de openbare registers voor registergoederen van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers;
o uitgifte in erfpacht: mede de omzetting van het perceel in voortdurende erfpacht onder deze Algemene Bepalingen.

Art. 3 Uitgifte in erfpacht

1 De uitgifte geschiedt in erfpacht voor onbepaalde tijd, te verdelen in tijdvakken, bij akte van vestiging te verlijden ten overstaan van een, na overleg met de erfpachter, door de Gemeente aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris.
2 In de akte van vestiging van de erfpacht worden in elk geval opgenomen:
a de ingangsdatum van de erfpacht;
b de einddatum van het eerste tijdvak;
c de bestemming, het toegestane gebruik en de maximaal toegestane bebouwing van het perceel waarop de canon is gebaseerd;
d een mededeling van de mogelijkheid van herziening van de canon in het geval van wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing als bedoeld onder c van dit artikel;
e de canon, alsmede het canonpercentage en de grondwaarde die aan de berekening van de canon ten grondslag liggen;
f de data waarop de betalingstermijnen van de canon moeten zijn voldaan;
g een verwijzing naar de Algemene Bepalingen welke op de erfpacht van toepassing zijn en voorts de overige bijzondere bepalingen welke worden gesteld;
h de kadastrale aanduiding en de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
i de grenzen van het bouwblok waarin het in erfpacht uit te geven perceel is gelegen;

j de datum waarop het eerste perceel, gelegen in dat bouwblok, werd uitgegeven;
k een woonplaatskeuze ten kantore van een in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, door de erfpachter zonder werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland.

3 Indien het perceel nog niet kadastraal is gemeten, wordt een door partijen gewaarmerkte tekening van het perceel, waaruit de grenzen en de ligging van het perceel blijken, aan de akte van vestiging gehecht. De meting van het perceel door de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers zal op basis van deze tekening geschieden. Zodra meting heeft plaatsgevonden, treden de uitkomsten van die meting in de plaats van de hiervoor vermelde tekening.

Art. 4 Omschrijving van de leveringsverplichting

1 De Gemeente is, onverminderd het in de aanbieding en/of de bijzondere bepalingen omtrent de erfpacht bepaalde, verplicht, de erfpachter een recht van erfpacht te leveren dat:
a onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is;
b niet is bezwaard met beslagen, hypotheken of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven beperkte rechten;
c vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
d vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de bijzondere bepalingen overeengekomen bouw, verdere inrichting en ingebruikneming van het perceel verhinderen of beperken.

2 Het perceel zal bij de aflevering in voldoende mate vrij zijn van stoffen welke naar de op dat moment gangbare opvattingen en gelet op de bestemming ernstig gevaar voor de volksgezondheid of het milieu opleveren, voorts behoorlijk ontwaterd en, voor zover nodig, opgehoogd.

3 De Gemeente staat overigens niet in voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken.

Art. 5 Canon

1 De canon bij uitgifte wordt berekend naar een percentage van de grondwaarde. De hoogte van dat percentage varieert al naargelang sprake is van jaarlijkse aanpassing van de canon (art. 7) of een vaste canon voor tien jaar (art. 8) of voor 25 jaar (art. 9).

2 De canonpercentages worden door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

3 De canon is verschuldigd vanaf de datum waarop de erfpacht ingaat.

Art. 6 Betalingen

1 De canon dient op een door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze te worden voldaan.
2 Alle betalingen door de erfpachter zullen plaatsvinden op een door Burgemeester en Wethouders aangegeven wijze. Een verschuldigd bedrag zal op hele euro's worden afgerond en wel tot 50 cent naar beneden en vanaf 50 cent naar boven.
3 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de Algemene Bepalingen of de bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, dient de erfpachter deze aan de Gemeente te vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek.
4 De erfpachter is niet bevoegd tot opschorting van enige betaling.
5 Korting of verrekening van door de erfpachter te verrichten betalingen is uitsluitend toegestaan voor zover het onbetwiste vorderingen op de Gemeente betreft welke direct verband houden met de erfpacht.
6 Indien de erfpachter niet tijdig betaalt, is hij een vertragingsrente verschuldigd ter hoogte van de wettelijke rente over het openstaande bedrag, te rekenen vanaf de vervaldag, waarbij een gedeelte van een maand geldt als volle maand.
7 Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de wettelijke rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
8 Iedere betaling door de erfpachter strekt, ongeacht de bestemming die hij hieraan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan de Gemeente in de volgorde waarin deze hierna worden aangegeven:
   a boete(s) verschuldigd ingevolge art. 29;
   b rente(n) verschuldigd ingevolge de leden 6 en 7 van dit artikel;
   c andere dan de hiervoor onder a en b en hierna onder d vermelde schulden die de erfpachter ingevolge de erfpacht heeft;
   d de canon casu quo de afkoopsom.

Art. 7 Jaarlijkse canonaanpassing

1 Het canonpercentage bij uitgifte is gelijk aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langst resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is.

2 Na verloop van ieder jaar tot het einde van het tijdvak wordt de canon bouwbloksgewijs aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.

3 De aangepaste canon wordt gevonden door de geldende canon te vermenigvuldigen met een voor elk kalenderjaar vast te stellen aanpassingscoëfficiënt, deze canon wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. Te late kennisgeving kan de erfpachter noch ontslaan van zijn verplichting tot bijbetaling noch zijn recht op terugbetaling teniet doen.

4 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt berekend door toepassing van de formule:

$$\frac{a}{b} \text{ minus } 0{,}01$$

, waarin voorstelt:

de letter a: het consumentenprijsindexcijfer, reeks voor alle huishoudens, voor de maand juni van het jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar, zoals die waarde wordt bekendgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut;
de letter b: het overeenkomstige cijfer voor de maand juni van het tweede jaar, voorafgaande aan het in dit lid bedoelde kalenderjaar.

Indien door enige oorzaak een of meer waarden in dit lid, voorgesteld door de letters a en b, niet of niet tijdig bekend zijn, wordt de in dit lid bedoelde aanpassingscoëfficiënt door de Gemeenteraad bepaald op een wijze die zoveel mogelijk overeenkomt met de wijze van berekening die in dit artikel is omschreven.

5 De voor een kalenderjaar geldende aanpassingscoëfficiënt wordt door Burgemeester en Wethouders vastgesteld en in het Gemeenteblad bekendgemaakt.

6 Indien het op het perceel gebouwde wordt verhuurd en het bedrag van de jaarlijkse canonaanpassing, in procenten uitgedrukt uitgaat boven het totale percentage van de wettelijk toe-

gestane huurverhogingen voor het op het perceel gebouwde sinds het tijdstip van ingang van de geldende canon, wordt het percentage van de canonaanpassing gelijkgesteld met het percentage van bedoelde wettelijk toegestane huurverhogingen.

7 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de jaarlijkse canonaanpassing, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 8 Vaste canon voor tien jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van tien jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.

2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van aflosbare staatsleningen met een gemiddeld resterende looptijd van negen en tien jaar wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal, voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

3 Na verloop van telkens tien jaar tot het einde van het tijdvak bedoeld in lid 1 van dit artikel wordt de canon opnieuw vastgesteld door de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaats vindt.

4 In afwijking van het gestelde in lid 3 van dit artikel zal, indien er een wijziging van het recht van erfpacht heeft plaatsgevonden die een aanpassing van de canon tot gevolg heeft gehad, niet de grondwaarde bij aanvang van dat tijdvak, maar de aangepaste grondwaarde gehanteerd worden voor het opnieuw vaststellen van de canon.

5 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan die van de vaste canon voor tien jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 9 Vaste canon voor 25 jaar

1 Burgemeester en Wethouders kunnen bij aanvang van een tijdvak met de erfpachter overeenkomen dat tot het einde van dat tijdvak de canon telkens voor een periode van 25 jaar op een vast bedrag wordt vastgesteld.

2 Burgemeester en Wethouders stellen daartoe per kwartaal een canonpercentage vast dat gelijk is aan het percentage waarmee het gemiddeld effectief rendement van vijf aflosbare staatsleningen met de langste resterende looptijd wordt uitgedrukt door het Centraal Bureau voor de Statistiek of, bij gebreke daarvan, door een ander onafhankelijk instituut, met als peildatum de eerste maand in het kwartaal voorafgaand aan het kwartaal waarin het percentage van toepassing is, te verhogen met een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen opslagpercentage.

3 Na verloop van 25 jaar wordt de canon opnieuw vastgesteld door de op dat moment geldende schaduwgrondwaarde te vermenigvuldigen met het door Burgemeester en Wethouders daarvoor op de aangegeven wijze vastgestelde canonpercentage geldend voor het kwartaal van het jaar waarin de aanpassing plaatsvindt.

4 Gedurende het gehele tijdvak is het niet mogelijk te kiezen voor een andere betalingswijze dan de vaste canon voor 25 jaar, behalve indien ervoor wordt gekozen de canon voor het resterende tijdvak bij vooruitbetaling te voldoen op de voet van art. 10.

Art. 10 Vooruitbetaling van de canon

1 Burgemeester en Wethouders kunnen met de erfpachter overeenkomen dat de nog niet vervallen canon over het lopend tijdvak door betaling van een afkoopsom wordt voldaan.

2 Burgemeester en Wethouders stellen de afkoopsom vast; de afkoopsom wordt bepaald op een zodanig niveau als naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders nodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 De afkoopsom wordt berekend volgens een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen instructie, welke in het Gemeenteblad wordt bekend gemaakt.

4 Tussentijdse beëindiging van de erfpacht geeft geen recht op terugbetaling van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang.

5 Het bedrag hetwelk in het geval voorzien in het voorgaande lid zal worden terugbetaald, zal worden berekend met gebruik-

making van dezelfde factoren als voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het tweede lid, hebben gegolden.

6 De vooruitbetaling door de erfpachter wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
- **a** de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- **b** het bedrag van de canon;
- **c** de afkoopsom, alsmede het percentage waartegen dit bedrag is berekend;
- **d** de datum waarop de afkoopsom aan de Gemeente is voldaan;
- **e** de periode waarop de vooruitbetaling betrekking heeft.

Art. 11 Wijzigingen in de erfpacht bij het einde van het tijdvak

1 Ten minste drie jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak geven Burgemeester en Wethouders schriftelijk aan de erfpachter kennis van de toepasselijkheid van eventuele nieuwe Algemene Bepalingen en de op basis van het bepaalde in de leden 2 en 3 door de Gemeente berekende nieuwe grondwaarde en nieuwe jaarlijkse en vaste canons.

2 Bij de aanvang van een nieuw tijdvak vindt herziening van de canon plaats. De canon wordt door de Gemeente vastgesteld op basis van een opnieuw berekende grondwaarde en de canonpercentages, geldende in het desbetreffende kwartaal van het jaar van kennisgeving als bedoeld in lid 1.

3 Bij de berekening van de grondwaarde wordt uitgegaan van:
- **a** de bij de aanvang van het nieuwe tijdvak toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen;
- **b** een redelijke toedeling van een deel van de gezamenlijke waarde van het perceel en de opstallen aan het perceel;
- **c** de onderhandse verkoopwaarde van normaal onderhouden percelen en opstallen in verhuurde of gebruikte staat.

4 Bericht de erfpachter schriftelijk dat hij akkoord gaat met de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van zijn keuze binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon van kracht worden. Doet de erfpachter binnen dit tijdsbestek geen mededeling daaromtrent, dan zullen de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon op basis van jaarlijkse canonaanpassing van kracht worden.

5 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde en nieuwe canons, doet hij hiervan binnen drie maanden na ontvangst van de kennisgeving schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
In dat geval worden de grondwaarde, de canonpercentages en canons met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 en 3 vastgesteld door deskundigen. De door deskundigen vastgestelde grondwaarde, canonpercentages en canons worden zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de Gemeente en de erfpachter ter kennis gebracht.

6 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in voorgaande leden tot stand gekomen, treden in werking telkenmale op het tijdstip waarop een tijdvak is verlopen.

7 Herziening van de canon wordt binnen zes maanden na de kennisgeving als bedoeld in lid 1, respectievelijk binnen zes maanden na de kennisgeving van deskundigen als bedoeld in lid 5, geconstateerd bij notariële akte; in de akte worden daaromtrent in ieder geval vermeld:
- **a** de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- **b** het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
- **c** de bestemming en het toegestane gebruik;
- **d** de maximaal toegestane bebouwing.

8 Indien Burgemeester en Wethouders tweeëneenhalf jaar vóór de aanvang van een nieuw tijdvak nog niet hebben voldaan aan het bepaalde in lid 1, is de erfpachter bevoegd, de Gemeente schriftelijk te verzoeken dat hem alsnog wordt medegedeeld, of eventuele nieuwe Algemene Bepalingen na het lopende tijdvak van toepassing zullen zijn, alsmede of de canon wordt herzien. Aan het verzoek van de erfpachter dient de Gemeente binnen drie maanden te voldoen.

9 Niet-inachtneming van de termijn, vermeld in lid 1, doet het recht van de Gemeente tot van toepassing verklaren van nieuwe Algemene Bepalingen met herziening van de canon, respectievelijk het recht tot opzegging van de erfpacht door de erfpachter niet teniet, zelfs niet indien de kennisgeving geschiedt na het verstrijken van het lopende tijdvak. Tenzij de erfpachter hierdoor wordt benadeeld, heeft te late kennisgeving tot gevolg dat voor de toepassing van dit artikel en art. 25 het lopende tijdvak geacht wordt te eindigen drie jaar na verzending van de kennisgeving. Tot de aanvang van het nieuwe tijdvak blijven de geldende canon, de algemene en de bijzondere bepalingen van toepassing.

Art. 12 Herziening van de canon in geval van wijziging van het gebruik of de bebouwing

1 Herziening van de canon kan voorts plaatsvinden in de volgende gevallen:

a indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van het perceel en/of opstallen, gelet op de door deze gebruiksverandering tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum het veranderd gebruik tot stand is gekomen, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de gebruiksverandering nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van verandering eveneens bij benadering vast.

b indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders gerealiseerde wijziging van de bestaande opstallen en/of met toestemming van Burgemeester en Wethouders gestichte nieuwe bebouwing, gelet op de door deze wijziging en/of bebouwing tot stand gekomen waardevermeerdering van het perceel, daartoe redelijkerwijs aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd. Indien niet met zekerheid is vast te stellen met ingang van welke datum de wijziging van de bestaande opstallen en/of gestichte bebouwing is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders die datum bij benadering vast in het besluit waarbij toestemming wordt verleend. Indien op de dag dat besloten wordt de toestemming te verlenen, de bebouwingswijziging nog niet is gerealiseerd, stellen Burgemeester en Wethouders, na overleg met de erfpachter, de datum van wijziging eveneens bij benadering vast.

2 De nieuwe canon wordt berekend door toepassing van de formule:

A + ((B - C) x D), waarin voorstelt:

A de op het moment van de herziening geldende canon;

B de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het gewijzigd gebruik en/of de gewijzigde bebouwing;

C de op het moment van de herziening geldende grondwaarde met het oog op het op het moment van de herziening toegestane gebruik, respectievelijk de toegestane bebouwing;
D het desbetreffende op het moment van de herziening van toepassing zijnde canonpercentage.

3 Indien de berekening, bedoeld in lid 2, resulteert in een lagere canon, wordt de canon niet herzien en blijft de erfpachter de geldende canon verschuldigd tenzij het gemeentelijk belang anders vordert, te bepalen door Burgemeester en Wethouders.

4 Herziening van de canon op de voet van dit artikel vindt ook plaats op dezelfde wijze, indien op basis van art. 10 de canon bij vooruitbetaling is voldaan.

5 Verandering van het gebruik of wijziging van de bebouwing wordt geconstateerd bij notariële akte; in de akte wordt in ieder geval vermeld:
a de kadastrale aanduiding, de oppervlakte van het perceel en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
b het bedrag van de canon en de ingangsdatum;
c de bestemming en het toegestane gebruik;
d de maximaal toegestane bebouwing.

Art. 13 Inrichting en ingebruikneming van het perceel

1 De erfpachter is verplicht, onder de voorwaarden en binnen de termijnen daartoe in de akte van vestiging gesteld:
a het perceel te bebouwen overeenkomstig het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan;
b het perceel op behoorlijke wijze van de belendende percelen en/of de openbare weg af te scheiden en afgescheiden te houden;
c het onbebouwde gedeelte van het perceel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
d het perceel en de eventuele opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming in gebruik te nemen.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van een of meer van de in lid 1 genoemde verplichtingen en/of van de ter zake in de akte van vestiging gestelde voorwaarden en termijnen. Burgemeester en Wethouders kunnen aan een vrijstelling voorwaarden of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 14 Overdracht voor ingebruikneming

1 De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd, zijn erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen dan wel een beperkt recht te vestigen waardoor het gebruik van het perceel door derden wordt verkregen, alvorens hij heeft voldaan aan zijn verplichtingen ingevolge art. 13, lid 1.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan de toestemming voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 15 Gebruik overeenkomstig de bestemming

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen overeenkomstig de in de akte van vestiging aangegeven bestemming te gebruiken.

2 Het is de erfpachter in ieder geval niet geoorloofd:
- **a** het perceel en de opstallen geheel of gedeeltelijk langer dan een jaar niet of nagenoeg niet te gebruiken;
- **b** het perceel en de opstallen zodanig te gebruiken dat zulks uit een oogpunt van welstand bezwaar oplevert;
- **c** handelingen te verrichten die kunnen leiden tot vermindering van de waarde van het perceel;
- **d** op of aan het perceel en/of 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 de bodem, wordt veroorzaakt.

3 Indien de erfpachter in strijd handelt met het bepaalde in lid 1 en/of lid 2, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd van de erfpachter onmiddellijk opheffing van de overtreding en ongedaan maken van de daardoor ontstane schade te vorderen.

4 Alle schade die door handelen of nalaten in strijd met het in de vorige leden bepaalde door of vanwege de erfpachter ontstaat, waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering, is voor rekening van de erfpachter.

5 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 en 2 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 16 Instandhouding van de opstallen

1 De erfpachter is verplicht, het perceel en de opstallen in zodanige staat te houden dat deze de in de akte van vestiging aangegeven bestemming en het daarin vermelde gebruik op behoorlijke wijze kunnen dienen. Daartoe dient de erfpachter in ieder geval het perceel en de opstallen in alle opzichten goed te onderhouden en, waar nodig, tijdig te vernieuwen, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk.

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 gehele of gedeeltelijke herbouw van de opstallen over te gaan indien deze door welke oorzaak ook zijn teniet gegaan.

4 Burgemeester en Wethouders kunnen op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in de leden 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen en verboden. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij vrijstelling verlenen, aan de vrijstelling voorwaarden en/of een tijdsbepaling verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

Art. 17 Gedoogplichten

1 De erfpachter is verplicht, op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast.

2 Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in het vorige lid vermelde werkzaamheden en de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de uitgifte aangebrachte voorzieningen, zal na overleg met de erfpachter door de Gemeente of de door de Gemeente aangewezen derde en op kosten van de Gemeente casu quo die derde worden hersteld dan wel aan de erfpachter worden vergoed. Kunnen de Gemeente en de erfpachter niet tot overeenstemming komen over de aard en de hoogte van de schadeloosstelling, dan zal deze op verzoek van de meest gerede partij worden vastgesteld door deskundigen.

Art. 18 Lasten en belastingen

1 Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, komen ten laste van de erfpachter met ingang van de datum van het verlijden van de akte van vestiging of, indien ingebruikneming voordien geschiedde, vanaf de datum van ingebruikneming.

2 Indien de Gemeente enige betaling heeft verricht die krachtens de algemene of bijzondere bepalingen ten laste van de erfpachter komt, moet de erfpachter deze aan de Gemeente vergoeden binnen een maand na ontvangst van een schriftelijk betalingsverzoek van Burgemeester en Wethouders.

Art. 19 Risico bij achteruitgang van de onroerende zaak

Achteruitgang van de onroerende zaak door:

a bodemverontreiniging, of

b een andere niet aan de Gemeente 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.

Art. 20 Aansprakelijkheid en bijstaan in geding

1 De erfpachter is na de ingangsdatum van de erfpacht aansprakelijk voor schade van derden ontstaan door of direct samenhangend met:

a bodemverontreiniging of

b een andere oorzaak, voorzover de bodemverontreiniging, of andere oorzaak voor risico van de erfpachter is, ongeacht of de erfpachter of de Gemeente wordt aangesproken.

2 Is de erfpachter ingevolge lid 1 aansprakelijk en wordt de Gemeente in rechte aangesproken, dan is de erfpachter gehouden in het geding te komen teneinde de belangen van de Gemeente te verdedigen.

Art. 21 Overdracht erfpacht

De erfpachter is verplicht, in geval van overdracht, toedeling of splitsing van de erfpacht, in de desbetreffende akte op te nemen hetgeen is vermeld met betrekking tot het bepaalde in art. 3, lid 2, onder a tot en met h.

Art. 22 Splitsen van de erfpacht

1 De erfpachter is tot splitsing van de erfpacht, tot splitsing in appartementsrechten of tot samenvoeging van erfpachten slechts bevoegd na voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders. Voor de toepassing van dit artikel wordt met de in de eerste zin bedoelde handelingen gelijkgesteld het door de erfpachter scheppen van rechten van lidmaatschap van verenigingen of coöperaties of het verlenen van deelnemingen of participaties indien in die rechten is begrepen het recht op uitsluitend gebruik of nagenoeg uitsluitend gebruik van het perceel en/of de opstallen of van een gedeelte daarvan dat blijkens de inrichting is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2 Burgemeester en Wethouders kunnen aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in lid 1 voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de canon als bedoeld in art. 12.

3 Indien Burgemeester en Wethouders toestemming verlenen tot splitsing in appartementsrechten, stellen zij tevens de verdeling van de canon vast.

4 Indien de erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, is de vereniging van appartementseigenaren hoofdelijk verbonden voor de door één of meer appartementseigenaren verschuldigde canon en is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Art. 23 Beëindiging van de erfpacht om redenen van algemeen belang

1 De Gemeente kan de erfpacht beëindigen om redenen van algemeen belang. De beëindiging geschiedt door opzegging van de erfpacht nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteen gezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht in het algemeen belang rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn

verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste één jaar. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien op de dag dat de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 24 Gevolgen van de beëindiging in het algemeen belang

1 Indien de erfpacht eindigt op de wijze als bedoeld in art. 23, vindt schadeloosstelling plaats op basis van de Onteigeningswet.

2 Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte van vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de schade terzake van het beëindigen van een activiteit die in strijd met enige bepaling of voorwaarde in de akte tot vestiging in erfpacht of in een akte houdende wijziging van de erfpacht op het perceel en in de opstallen wordt uitgeoefend, tenzij Burgemeester en Wethouders daartoe schriftelijk toestemming hebben verleend.

3 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de door de Gemeente aangeboden vergoeding, doet hij hiervan binnen twee maanden na ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van de vergoeding schriftelijk mededeling aan Burgemeester en Wethouders. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de vergoeding, wordt deze vastgesteld door deskundigen.

4 De Gemeente keert de vergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de Algemene

Bepalingen en de bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de vergoeding, na aftrek van al hetgeen zij uit hoofde van de algemene en bijzondere bepalingen, met betrekking tot het perceel en de opstallen nog te vorderen heeft, aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de schadevergoeding wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 De Gemeente is bevoegd de betaling van de vergoeding op te schorten zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien derden rechtmatig gebruiksrechten hebben verkregen, draagt de erfpachter er zorg voor dat de Gemeente onverwijld de beschikking krijgt over uit hoofde van die gebruiksrechten gestorte waarborgsommen en/of garanties, rente daarbij inbegrepen.

8 Zolang het perceel na het einde van de erfpacht niet aan de Gemeente is afgeleverd, blijft het bepaalde in art. 20 onverminderd van kracht.

Art. 25 Beëindiging van de erfpacht door de erfpachter

1 De erfpachter is uitsluitend bevoegd de erfpacht door opzegging te beëindigen tegen het einde van een tijdvak. De opzegging geschiedt niet eerder dan drie jaar en uiterlijk één jaar voor het einde van een tijdvak.

2 De opzegging geschiedt bij exploit. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

Art. 26 Gevolgen van de opzegging door de erfpachter

1 Indien de erfpacht eindigt door opzegging vanwege de erfpachter, mag de erfpachter de opstallen noch geheel noch gedeeltelijk wegnemen, onverminderd het recht van de Gemeente van de erfpachter te vorderen dat de opstallen geheel of gedeeltelijk worden weggenomen en het perceel vóór het einde van het

tijdvak ook voor het overige wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van uitgifte in erfpacht. De Gemeente dient binnen drie maanden na opzegging vanwege de erfpachter aan de erfpachter schriftelijk kennis te geven, of zij van dit recht gebruik maakt.

2 Bij het einde van de erfpacht dient de erfpachter in elk geval het perceel af te leveren vrij van stoffen welke naar op dat moment gangbare opvattingen gevaar voor het milieu of de volksgezondheid opleveren.

3 Indien de Gemeente geen gebruik maakt van haar recht ingevolge lid 1, is de erfpachter gerechtigd tot vergoeding van de waarde van de bij het einde van de erfpacht nog aanwezige opstallen. Niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met de Algemene Bepalingen of de bijzondere is aangebracht.

4 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 25 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle lasten, waaronder begrepen alle belastingen die terzake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

5 De leden 3 tot en met 8 van art. 24 zijn van overeenkomstige toepassing.

Art. 27 Afstand van de erfpacht

1 De Gemeente en de erfpachter kunnen bij akte van afstand, te verlijden ten overstaan van een door de gemeente, na overleg met de erfpachter, aan te wijzen en in de Gemeente Amsterdam gevestigde notaris, overgaan tot beëindiging van de erfpacht.

2 In de akte van afstand worden in elk geval opgenomen:

a de datum waarop de erfpacht wordt beëindigd;

b de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van het tijdstip waarop en de staat waarin het perceel wordt afgeleverd aan de gemeente;

c de regeling die partijen hebben getroffen ten aanzien van een eventuele vergoeding van de waarde van de opstallen.

Art. 28 Niet-nakoming van verplichtingen door de erfpachter

1 Onverminderd de aan de Gemeente krachtens de wet toekomende bevoegdheden kan de gemeente, indien de erfpachter zijn verplichtingen niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, te harer keuze en, zo nodig, naast of na elkaar gebruik maken van

de in deze algemene of de bijzondere bepalingen genoemde bevoegdheden.

2 Voordat Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een van de in de wet, de algemene of de bijzondere bepalingen vermelde bevoegdheden, stellen zij de erfpachter schriftelijk in gebreke en wordt hem alsnog een termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

3 Indien de erfpachter een in de wet, een in deze algemene of een in de bijzondere bepalingen gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen, ongebruikt laat voorbijgaan, is hij door het enkel verloop van de termijn in verzuim, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

4 Met het oog op de handhaving van de aan de erfpachter in deze algemene of in de bijzondere bepalingen opgelegde verplichtingen is de Gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter het perceel met apparatuur te betreden en de zich daarop bevindende opstallen en werken, zowel in- als uitwendig, te inspecteren.

5 Ingeval de niet-nakoming door de erfpachter betreft het niet voldoen aan enige betalingsverplichting, zijn de kosten van de invordering voor rekening van de erfpachter.

Art. 29 Boete

1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit de algemene of de bijzondere bepalingen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de erfpachter een boete op te leggen van ten hoogste tienmaal het bedrag van de alsdan geldende canon. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.

2 Indien de canon is vooruitbetaald, wordt voor de toepassing van het vorige lid uitgegaan van de canon alsof deze niet was vooruitbetaald.

3 Naast de bedoelde boete kunnen Burgemeester en Wethouders een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze extra dagboete zal ten hoogste drie procent (3%) van de canon bedragen.

4 Een boete kan door Burgemeester en Wethouders geheel of gedeeltelijk worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar hun mening reden aanwezig is.

5 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de erfpachter.

Art. 30 Herstel door de gemeente

1 Indien de erfpachter enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of de bijzondere bepalingen, niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt, kunnen Burgemeester en Wethouders deze verplichting op kosten van de erfpachter doen uitvoeren. Krachtens deze Algemene Bepalingen zijn Burgemeester en Wethouders tot zodanige uitvoering jegens de erfpachter uitdrukkelijk gemachtigd. Tevens zijn Burgemeester en Wethouders gemachtigd, op kosten van de erfpachter al datgene ongedaan te maken dat in strijd met enige verplichting door de erfpachter is verricht.

2 Burgemeester en Wethouders geven van hun voornemen gebruik te maken van de bevoegdheid als bedoeld in lid 1, schriftelijk kennis aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s). Zij doen de kennisgeving vergezeld gaan van een opgave van het vermoedelijke bedrag van de kosten die met de uitvoering gemoeid zullen zijn.

3 De erfpachter is verplicht, op eerste aanzegging van Burgemeester en Wethouders de kosten die gemoeid zijn geweest met het herstel, te voldoen. Burgemeester en Wethouders doen de aanzegging vergezeld gaan van een gespecificeerde opgave van de kosten.

4 Kan de erfpachter zich niet met de hoogte van het bedrag verenigen, dan geeft hij daarvan binnen twee maanden na ontvangst van bedoelde aanzegging schriftelijk kennis aan Burgemeester en Wethouders.
Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van dit bedrag, wordt dit op verzoek van de meest gerede partij vastgesteld door deskundigen.

Art. 31 Beëindiging wegens tekortkoming van de erfpachter

1 Indien de erfpachter in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiend uit de algemene of de bijzondere bepalingen, en in de gelegenheid is gesteld te presteren, kan de Gemeente de erfpacht beëindigen. Beëindiging geschiedt door opzegging en, behoudens het geval bedoeld in art. 32, nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit heeft genomen. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van de erfpacht aan de Gemeenteraad. In dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van de erfpacht rechtvaardigen. Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Omtrent het voorstel tot beëindiging van de erfpacht neemt de Gemeenteraad geen besluit zolang niet ten minste twee maanden sedert dagtekening van het in lid 2 bedoelde schrijven zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen. De Gemeenteraad besluit binnen een jaar na dagtekening van het in lid 2 bedoelde voorstel.

4 Het besluit van de Gemeenteraad bepaalt de dag waarop de erfpacht wordt opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit en met inachtneming van een termijn van ten minste zes maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

5 Indien vóór de dag waarop de erfpacht eindigt, de oorzaak van de beëindiging wordt weggenomen en vóór die dag bovendien aan de Gemeente worden vergoed alle kosten, schade en rente als bedoeld in lid 1, zijn aan het besluit tot opzegging van de Gemeenteraad en aan de aan de erfpachter gedane opzegging geen verdere rechtsgevolgen meer verbonden.

6 Indien op de dag waarop de erfpacht eindigt, het perceel en de opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling ontruiming doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

Art. 32 Beëindiging wegens wanbetaling van de canon

1 Indien de erfpachter in verzuim is, de canon te betalen over twee achtereenvolgende jaren, kan de Gemeente de erfpacht door opzegging beëindigen. Beëindiging geschiedt in dat geval na een daartoe strekkend besluit van Burgemeester en Wet-

houders. De Gemeente is in dat geval tevens gerechtigd van de erfpachter vergoeding te vorderen van kosten, schade en rente.

2 Burgemeester en Wethouders geven de erfpachter, de hypotheekhouder(s) en de eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen algemeen bekend.

3 Burgemeester en Wethouders bepalen de dag waarop de erfpacht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt vervolgens plaats bij exploit niet eerder dan nadat ten minste twee maanden zijn verstreken na de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, en met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden. Deze opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan de hypotheekhouder(s) en aan anderen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger(s) op de erfpacht in de openbare registers zijn ingeschreven. De opzegging wordt door de Gemeente ingeschreven in de openbare registers.

4 Het bepaalde in de leden 5 en 6 van art. 31 is van overeenkomstige toepassing.

Art. 33 Gevolgen van de beëindiging wegens tekortkoming en wanbetaling

1 De erfpachter kan uitsluitend van de Gemeente vergoeding van de waarde van de erfpacht, waarin begrepen de opstallen, vorderen op basis van het in dit artikel bepaalde.

2 Vanaf de datum waarop de erfpacht ingevolge het bepaalde in art. 31 en art. 32 is geëindigd, is de Gemeente gerechtigd tot alle opbrengsten en tot het gebruik van het perceel en komen alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van het perceel en de opstallen worden geheven, ten laste van de gemeente.

3 Tenzij met de erfpachter en hypotheekhouder(s) anders is overeengekomen, is de Gemeente verplicht, binnen zes maanden na de dag waarop de erfpacht is geëindigd, in het openbaar, ten overstaan van een bevoegde notaris en onder de alsdan gebruikelijke veilingvoorwaarden, dan wel onderhands op de wijze als voorzien in art. 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, te verkopen een op het perceel en de opstallen te vestigen erfpacht. De erfpacht zal worden gevestigd onder de algemene en bijzondere bepalingen en tegen een canon die voor de opgezegde erfpacht heeft gegolden, zulks met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

4 De opbrengst van de verkoping wordt uitgekeerd aan de erfpachter, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping.

5 Indien de erfpacht ten tijde van het eindigen van de erfpacht met hypotheek was bezwaard, is de Gemeente krachtens deze Algemene Bepalingen gemachtigd om, in afwijking van lid 4, de opbrengst, na aftrek van al hetgeen aan de Gemeente met betrekking tot de erfpacht, het perceel en de opstallen nog is verschuldigd en van de te harer laste komende kosten van de openbare verkoping aan de hypotheekhouder(s) uit te keren tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, gelijk aan het bedrag dat aan de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van executoriale verkoop van de erfpacht. Een daarna overblijvend bedrag van de opbrengst wordt uitgekeerd aan de erfpachter.

6 Generlei uitkering ingevolge dit artikel heeft plaats, zolang het perceel en de opstallen niet ter vrije beschikking van de Gemeente zijn gesteld, behoudens door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de erfpachter.

7 Indien bij de openbare verkoping geen bod wordt gedaan, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen.

Art. 34 Deskundigen

1 Wanneer in deze bepalingen sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 Indien de Gemeente voornemens is een geschil ter beslissing voor te leggen aan deskundigen en een verzoek tot aanwijzing van deskundigen uit te brengen, geven Burgemeester en Wethouders de erfpachter schriftelijk kennis van dit voornemen. Burgemeester en Wethouders stellen gedurende een maand na dagtekening van gemeld schrijven de erfpachter in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de bevoegde rechter te kiezen. Laat de erfpachter deze termijn ongebruikt voorbijgaan, dan wordt hij geacht in te stemmen met beslechting van het geschil door deskundigen.

3 a Indien, terzake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen een maand na dagtekening van het schrijven bedoeld in het vorige lid, zal binnen zes weken na vermelde dagtekening een deskun-

dige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

b De beide aldus aangewezen deskundigen zullen binnen drie maanden na dagtekening van het schrijven, vermeld in lid 2, een derde deskundige hebben aan te wijzen.

c De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente geschiedt door Burgemeester en Wethouders en wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de erfpachter. De aanwijzing van een deskundige door de erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht. Van de aanwijzing van de derde deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan Burgemeester en Wethouders en aan de erfpachter.

d Indien binnen de termijn, gesteld onder a, de erfpachter de aanwijzing van de deskundige niet schriftelijk ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van de derde deskundige, op een wijze door Burgemeester en Wethouders te bepalen.

e Indien de aanwijzing van deskundigen wordt vereist ter bepaling van het bedrag van de schadeloosstelling als bedoeld in art. 24, lid 3, zal de gemeente, in afwijking van het bepaalde onder d, de president van de Arrondissementsrechtbank te Amsterdam verzoeken de derde deskundige zo spoedig mogelijk aan te wijzen.

4 De deskundigen beslissen niet dan nadat beide partijen, al dan niet bij gemachtigde, in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord. De deskundigen beslissen met inachtneming van de toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen en de door de Gemeente ontwikkelde beleidslijnen terzake.

5 De beslissing van de deskundigen wordt binnen zes maanden na aanwijzing van de derde deskundige gemotiveerd en schriftelijk ter kennis van partijen gebracht en heeft de kracht van een bindend advies.

6 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden voor de helft gedragen door de Gemeente en voor de andere helft gedragen door de erfpachter.

Art. 35 Hoofdelijke verbondenheid

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, hetzij als deelgenoten, hetzij als erfpachters van verschillende gedeelten van de onroerende zaak, zijn zij hoofdelijk jegens de Gemeente verbonden voor de nakoming van de verplichtingen van de erfpachter uit hoofde van de Algemene Bepalingen en

de bijzondere bepalingen, tenzij de canon overeenkomstig art. 22, lid 3, is verdeeld.

2 Na vervreemding van de erfpacht, een gedeelte daarvan, van een aandeel in de erfpacht of van een aandeel in een gedeelte daarvan zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaren opeisbaar is geworden.

Art. 36 Vertegenwoordiging

1 Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, wijzen zij één van hen als vertegenwoordiger aan en wel in de akte of, ingeval van verkrijging van de erfpacht anders dan door vestiging, bij de verklaring die bij die verkrijging moet worden opgemaakt volgens het formulier bedoeld in art. 39, lid 1.

2 Een wijziging van de vertegenwoordiger moet onverwijld schriftelijk worden meegedeeld.

3 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen met betrekking tot de erfpacht doen aan, en alle vorderingen met betrekking tot de erfpacht instellen tegen de laatst aan haar vermelde vertegenwoordiger.

Art. 37 Ontruiming

Indien na het eindigen van de erfpacht het perceel en de opstallen niet vrijwillig zijn ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse van de akte tot vestiging kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 38 Derdenwerking, kwalitatieve verplichting en kettingbeding

1 Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen.

2 Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak en/of de erfpacht als beperkt recht – voorzover het verplichtingen betreffen niet behorend tot de erfpacht –, worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en zullen overgaan op degenen die het goed verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn.

3 De erfpachter zal bij:

a overdracht van de erfpacht of van een gedeelte daarvan, of

b bezwaring van de erfpacht of van een gedeelte daarvan met

een beperkt genotsrecht, zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen en de bijzondere bepalingen – voorzover het verplichtingen betreft niet behorend tot de erfpacht als beperkt recht en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde.

Art. 39 Mededelingen

1 In geval van vestiging of andere overgang van de erfpacht of van een gedeelte daarvan zijn de verkrijger onder algemene titel en de verkrijger onder bijzondere titel verplicht binnen respectievelijk drie en één maand aan Burgemeester en Wethouders van zijn verkrijging mededeling te doen door middel van het door Burgemeester en Wethouders vast te stellen formulier A, behorende bij deze bepalingen.

2 De verkrijger legt bij het formulier over een authentiek exemplaar van de op de verkrijging betrekking hebbende juridische stukken:

a bij verkrijging onder algemene titel bijvoorbeeld een afschrift van een verklaring van erfrecht, een afschrift van de fusieakte of een afschrift van de akte van splitsing van de rechtspersoon van de erfpachter;

b bij verkrijging onder bijzondere titel bijvoorbeeld een afschrift van de akte van levering.

3 Tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, zullen alle mededelingen, kennisgevingen, verzoeken en goedkeuringen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden gedaan en alle vorderingen uit hoofde van de erfpacht schriftelijk worden ingesteld.

Art. 40 Woonplaatskeuze

1 De erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.

2 Indien de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot de erfpacht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de Gemeente gevestigde notaris.

3 Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de erfpachter of de vertegenwoordiger als bedoeld in art. 36 aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.

4 De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats.

Art. 41 Notariële kosten

Indien op grond van het bepaalde in de algemene of bijzondere bepalingen een notariële akte dient te worden opgemaakt, bepalen Burgemeester en Wethouders of, en in welke mate, het daaraan verbonden honorarium van de notaris en de kosten verbonden aan de inschrijving van die akte in de openbare registers voor rekening van de Gemeente komen.
Tot die kosten behoren niet de verschuldigde belastingen en andere lasten. Deze kosten komen voor rekening van de erfpachter.

Art. 42 Algemene Termijnenwet

De Algemene Termijnenwet is op de termijnen vermeld in de Algemene Bepalingen van overeenkomstige toepassing.

Art. 43 Overgangsbepaling

Tot 1 januari 2002 dient in art. 6, lid 2, en art. 7, lid 3, "euro's" gelezen te worden als "guldens".

Art. 44 Citeertitel

Deze Algemene Bepalingen kunnen worden aangehaald als: Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

FORMULIER A*

Hierbij verklaart _____
notaris te _____

de erfpacht
dat, _____
een onverdeeld gedeelte in de erfpacht
(appartement)
plaatselijk bekend _____
kad. bekend _____
gem. _____, sectie _____ , nr. _____
door de Gemeente Amsterdam bij akte verleden
de dato _____ voor notaris _____
en ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dato _____, in deel _____ , nr ._____,
in erfpacht uitgegeven, en laatstelijk gewijzigd bij akte verleden voor
notaris _____de dato _____
en ingeschreven in de Openbare Registers te Amsterdam
in deel _____, nr ._____,uit krachte van:
_____
_____
(omschrijving titel)

ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers te Amsterdam,
de dat _____, in deel _____ , nr ._____,
is overgegaan op,
naam _____
adres _____
woonplaats _____

correspondentie/factuuradres (zaakwaarnemer)
naam _____
adres _____
woonplaats _____
bankrekening _____

Amsterdam,

handtekening _____ stempel _____

* Behoort bij art. 39 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam.

Bijlage

43351_VVE Verklaring.pdf

Abma Schreurs notarissen
t.a.v.
Postbus 575
1440 AN PURMEREND

Roelofarendsveen, 13 september 2018

VvE Haarlemmerplein Woningen
Betreft : Eigendomsoverdracht Haarlemmerplein 12 A te Amsterdam
Beh. door : I ...en

Geachte r ,

Ons is de eigendomsoverdracht gemeld van appartementsrecht(en) die onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde Vereniging van Eigenaars.

Voor de genoemde eigendomsoverdracht zijn volgende gegevens aan de orde:
Verkoper:
Koper:
Datum overdracht: 15 oktober 2018
Appartementsrecht(en) Appartementsrecht A-100 - Haarlemmerplein 12 A (Woning)

Als bijlage treft u het **Huishoudelijk Reglement van de VvE** aan. Wij verzoeken u vriendelijk deze te overhandigen aan de koper bij het passeren van de koopakte en de koper de bijgesloten verklaring (bijlage 1) te laten ondertekenen. Graag ontvangen wij de ondertekende verklaring z.s.m. na overdracht retour. De verklaring kunt u per e-mail versturen naar info@jwabeheer.nl.

De vereniging heeft in haar vergadering van eigenaars van 21 maart 2018 de actuele begroting vastgesteld.
Op basis van deze begroting zijn de per maand verschuldigde VvE-bijdragen vastgesteld.
Voor het onderhavige appartementsrecht(en) is dit een bedrag van EUR 197,97 per maand.

Met ingang van 15 oktober 2018 (voorgenomen veiling) zal de koper belast worden met de VvE-bijdragen aan de vereniging.
De verschuldigde bedragen tot en met 14 oktober 2018 zijn door de huidige eigenaar niet voldaan.

AFREKENING

Het is ons niet bekend of er tussen de partijen andere afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de verdeling van de kosten.

Wij verzoeken u bij zowel de verkoper als de koper EUR 96,80 mutatiekosten in rekening te brengen. U dient dit bedrag over te maken op rekening van JWA Beheer, volgens bijgaande factuur.

De **verkoper**
verschuldigd.
EUR 6.434,51 VvE-bijdrage t/m 30 november 2018

EUR 6.434,51 Totaal door de verkoper te ontvangen

Zoals bij u bekend is dit dossier uit handen gegeven aan Rijssenbeek Advocaten. De vordering is dan ook door Rijssenbeek Advocaten opgesteld en deze treft u als bijlage aan. Het verzoek is dan ook om de vordering van Rijssenbeek Advocaten, totaal EUR 8.959,53 (is incl. de VvE bijdrage t/m november 2018), in de openbare verkoop mee te nemen.

Op verzoek van de jurist hebben wij de afrekening opgemaakt t/m november 2018. Dit omdat de datum van de veilingverkoop nog niet definitief is.

De **koper** De heer / mevrouw ....., - -, - - is verschuldigd:
EUR 197,97 VvE-bijdrage december 2018

EUR 197,97 Totaal door de koper te voldoen

Wij verzoeken u vriendelijk het af te rekenen debiteurensaldo / VvE-bijdragen met betrokkenen te verrekenen en over te maken op rekening NL94 RABO 0300 9090 47 (Rabobank) t.n.v. VvE Haarlemmerplein Woningen o.v.v. overdracht Appartementsrecht A-100 - Haarlemmerplein 12 A (Woning).

De afrekening van het lopende boekjaar moet nog door de vergadering van eigenaars worden behandeld en worden vastgesteld. Het daaruit voortvloeiende exploitatieresultaat komt ten laste of ten gunste van de koper/reserve. Een eventuele verrekening i.v.m. het vaststellen van een nieuwe begroting over het lopende boekjaar zal ten laste of ten gunste van de koper zijn.

De VvE heeft geen geldlening afgesloten.

Ten slotte kunnen wij u meedelen, dat er ten behoeve van de opstallen een meerjaren onderhoudsbegroting aanwezig is en dat er momenteel geen achterstallig onderhoud aanwezig is of is te verwachten. Het huidige saldo van het reservefonds bedraagt EUR 114.859,35. Het aandeel in het reservefonds voor genoemde appartementsrecht(en) bedraagt momenteel EUR 3.198,62. Dit bedrag kunt u buiten beschouwing laten bij het bepalen van de overdrachtsbelasting. Zie onderstaande specificatie.

```
Resultaat voorgaande boekjaren
  App. A-100 - Haarlemmerplein 12 A                    491,81 (11 / 395 deel)
Voorziening onderhoud
  App. A-100 - Haarlemmerplein 12 A                    951,06 (11 / 395 deel)
Voorziening onderhoud trappenhuis
  App. A-100 - Haarlemmerplein 12 A                  1.755,75 (11 / 395 deel)
```

Bijlage 1:

Verklaring naleven reglementen
VvE Haarlemmerplein Woningen

Ondergetekende(n),
De heer / mevrouw ....., - -, - -, eigenaar van: Appartementsrecht A-100 - Haarlemmerplein 12 A (Woning) van bovengenoemde VvE per 15 oktober 2018.

Verklaart:
1) kennis genomen te hebben van het Reglement van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaars van genoemd appartementencomplex;
2) dat hij/zij dit Reglement van Splitsing, het Huishoudelijk Reglement alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven;
3) dat deze verklaring eveneens betrekking heeft op besluiten en bepalingen die eerst na deze 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;

Aldus opgemaakt te _____ op: _____

Handtekening eigenaar(s) voornoemd: _____

Contactgegevens eigenaar(s):

E-mailadres: _____

Telefoonnummer: _____

Alle correspondentie betreffende de VvE zal digitaal verstuurd worden naar bovenvermeld e-mailadres. Indien de eigenaar(s) de correspondentie per post wensen te ontvangen kan dit doorgegeven worden aan JWA Beheer (T: 071-331 2255 / E: info@jwabeheer.nl).

Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Marjan Wubben
JWA Beheer

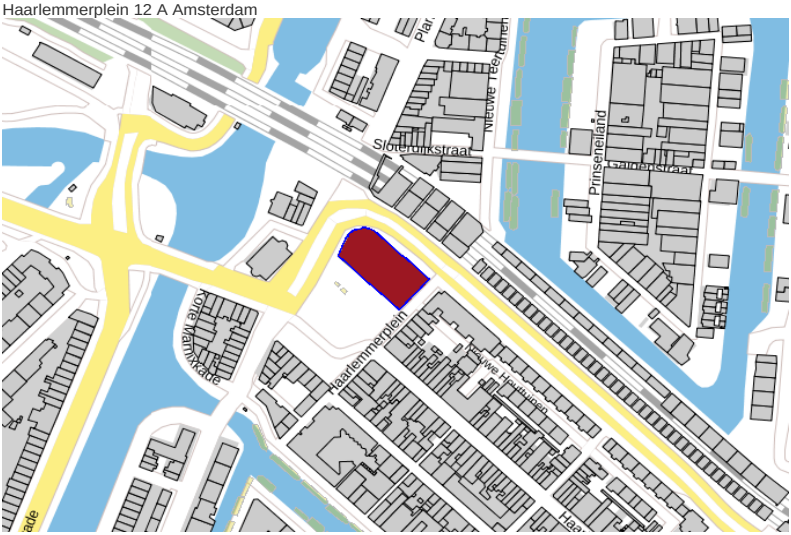
Bijlage

43351_bag-viewer-Haarlemmerplein 12 A, AMSTERDAM.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Haarlemmerplein 12 A Amsterdam



Pand	
ID	0363100012237434
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	2012
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	26-03-2014
Documentdatum	26-03-2014
Documentnummer	SA00003363_RB00GM
Mutatiedatum	03-04-2014

Verblijfsobject	
ID	0363010012061286
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	109 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	26-03-2014

Documentdatum	26-03-2014
Documentnummer	SA00003363_RB00GM
Mutatiedatum	03-04-2014
Gerelateerd hoofdadres	0363200012061349
Gerelateerd pand	0363100012237434
Locatie	x:120770.238, y:488674.283

Nummeraanduiding

ID	0363200012061349
Postcode	1013HS
Huisnummer	12
Huisletter	A
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-11-2010
Documentdatum	01-11-2010
Documentnummer	SA00003363
Mutatiedatum	13-07-2011
Gerelateerde openbareruimte	0363300000003782

Openbare Ruimte

ID	0363300000003782
Naam	Haarlemmerplein
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	11-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43351.pdf

MA/2016.00940.05/EVV

**BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER
HAARLEMMERPLEIN 12-A te 1013 HS AMSTERDAM**

Op dertien september tweeduizend achttien verklaar ik, mr. Peter Hiemstra, kandidaat-notaris, hierna te noemen notaris, als waarnemer van mr. Hendrik Machiel van Dam, notaris te Amsterdam:
Opdrachtgever
enzovoorts
hierna tezamen te noemen: 'de verkoper',
hebben 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 stel ik, notaris, hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop vast. Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop en zijn door mij, notaris, in overleg met de verkoper en overeenkomstig artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering vastgesteld.
Als bewijs van instemming hiermee worden deze voorwaarden mede ondertekend door of namens de verkoper, op grond van een aan deze akte gehechte volmacht.
Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.veilingbiljet.nl en www.openbareverkoop.nl, hierna samen te noemen: 'de website'.
Deze akte heeft de volgende indeling:
1. Algemene informatie
2. Informatie over het registergoed
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie
1.1 datum en plaats
De executoriale verkoop vindt plaats op **vijftien oktober tweeduizend achttien** om of omstreeks zestien uur en dertig minuten (16:30u) in Café Restaurant Dauphine, met adres Prins Bernhardplein 175, 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.
1.2 registergoed
Het registergoed is:
- het voortdurend recht van erfpacht van het onderappartementsrecht -eigendom

van de gemeente Amsterdam- rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met verder toebehoren op de eerste verdieping alsmede de berging op de tussenverdieping van na te melden gebouw, plaatselijk bekend als Haarlemmerplein 12-A te 1013 HS Amsterdam, kadastraal bekend als **gemeente Amsterdam, sectie L complexaanduiding 9494-A appartementsindex 100**, uitmakende het elf/driehonderd vijfennegentigste (11/395ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Hoofdappartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van zevenenveertig koopwoningen, gelegen op de eerste tot en met de vijfde verdieping, met bijbehorende bergingen op de tussenverdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9494 A-88 (oud A-1), uitmakende een drieduizend negenhonderd zevenennegentig/achtduizend achthonderd zevenenvijftigste (3.997/8.857ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het gebouw genaamd Appartementencomplex Haarlemmerplein, hetwelk bevat zevenenveertig koopwoningen met bijbehorende bergingen, tweeëntwintig zogeheten sociale WIBO woningen met bijbehorende bergingen, commerciële ruimten en een stallingruimte met tweehonderd drie parkeerplaatsen en verder toebehoren, gelegen te Amsterdam aan het Haarlemmerplein, plaatselijk nog niet nader aangeduid, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9292, groot negentien are drieënvijftig centiare; welk perceel is belast met een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Nuon Infra West, statutair gevestigd te Amsterdam, welk opstalrecht ondermeer inhoudt het recht om een transformatorstation op de begane grond van het gebouw te hebben;

hierna te noemen: ‘het registergoed’.

1.3 eigenaar/schuldenaar

De eigenaar van het registergoed is:

enzovoorts

hierna te noemen: 'eigenaar’.

De eigenaar is niet ook de schuldenaar. De schuldenaars zijn:

enzovoorts

hierna ieder afzonderlijk te noemen ‘de schuldenaar’.

1.4 verkrijging eigenaar

Het registergoed is door de eigenaar in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op één oktober tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken deel 63382 nummer 124, van het afschrift van een akte van verkoop, koop en levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van de rechten om zich op een ontbindende voorwaarde te beroepen, op één oktober tweeduizend dertien voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam verleden.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek

gevestigd, hierna te noemen: ‘het hypotheekrecht’, in hoofdsom groot driehonderdvijftigduizend euro (€ 350.000,00). Dit blijkt uit een akte op dertien december tweeduizend dertien verleden voor mr. M.J.J.R. Lentze, notaris te 's-Gravenhage. Een afschrift van die akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien december tweeduizend dertien in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken deel 65753 nummer 175, deze akte hierna te noemen: ‘de hypotheekakte’.
In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd, woordelijk luidend:
"VESTIGING HYPOTHEEK- EN PANDRECHT MET BIJBEHORENDE BEPALINGEN
Ter uitvoering van de overeenkomst als hiervoor vermeld, verleent de hypotheekgever aan de schuldeiser, die zulks aanneemt, recht van eerste hypotheek respectievelijk voorzoveel nodig nu voor alsdan - recht van eerste pand op de hierna te omschrijven onderpanden, tot meerdere zekerheid voor:
I. de terugbetaling van voormelde hoofdsom;
II. de betaling van de bedongen renten, boeten, kosten en het overigens in verband met het vorenstaande verschuldigde, tezamen begroot op zestig procent (60%) van de hoofdsom, derhalve in totaal vijfhonderdzestigduizend euro (€ 560.000,00).
Hierbij geldt uitdrukkelijk dat de huurpenningen (ook de toekomstige huurpenningen) terzake van de onderpanden aan de schuldeiser nu reeds als voordan worden verpand."
hierna te noemen: ‘het pandrecht’.
Het hypotheek- en pandrecht strekken tot meerdere 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 eerste in rang.

Overige inschrijvingen

Voorts is het registergoed bezwaard met:

- een executoriaal beslag ten verzoeke van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Vereniging van Ondereigenaars Gebouw Appartementencomplex Haarlemmerplein gevestigd te Amsterdam, gevestigd te Amsterdam, de dato zes januari tweeduizend zeventien, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zes januari tweeduizend zeventien in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken deel 70868 nummer 158;
- een executoriaal beslag ten verzoeke van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, zetelend te Amsterdam, de dato veertien maart tweeduizend zeventien, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien maart tweeduizend zeventien in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken deel 71240 nummer 153;
- een executoriaal beslag ten verzoeke van de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, zetelend te Amsterdam, de dato dertien april tweeduizend

achttien, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien april tweeduizend achttien in register Hypotheken 3 Onroerende Zaken deel 73499 nummer 189.

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 en voormelde executoriale beslagen die op het registergoed zijn gelegd en de overneming van de executoriale verkoop door de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het 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 eerste hypotheekhouder en eerste 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 tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;
- de (onder)huurder van de woning, tegen wie het huurbeding kan worden ingeroepen (op basis van artikel 549 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering), in verband waarmee de verkoper een daartoe strekkend verzoekschrift bij de voorzieningenrechter heeft ingediend.

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. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor 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. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook ‘AVVE’ genoemd.

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.

- *bouwwerken zonder bouwvergunning*

Volgens een bericht van de gemeente Amsterdam, afdeling Vergunningen, met datum twaalf september tweeduizend achttien, zijn ten aanzien van het registergoed geen handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten en zijn er in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen dwangsommen opgelegd.
De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

- *energielabel*

Op www.ep-online.nl en www.zoekuwenergielabel.nl staat op twaalf september tweeduizend achttien geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd en is op www.zoekuwenergielabel.nl aangegeven dat ten aanzien van het registergoed een voorlopig energielabel A is afgegeven.
De eigenaar/schuldenaar is wettelijk verplicht een definitief energielabel van het registergoed te verstrekken. De eigenaar/schuldenaar heeft geen definitief energielabel verstrekt aan verkoper. De afwezigheid van het energielabel komt voor rekening en risico van koper.

- *eventuele overige bijzonderheden*

Volgens het gemeentelijke beperkingenregister is er op het pand Haarlemmerplein 12A, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 (Wkpb-inschrijfnummer 3851) van kracht.

2.2 juridische informatie

- *bestemming*

Met betrekking tot de bestemming van het object wordt ten deze verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl, waarin is bepaald dat de bestemming van het object is "gemengd" en volgens Basisregistraties Adressen en Gebouwen is het gebruiksdoel woonfunctie.
De bestemming volgens de erfpachtvoorwaarden is: vrije-sector koopwoning.
Het toegestane gebruik volgens het splitsingsreglement is: woning met berging. Op grond van het splitsingsreglement is verhuur wel toegestaan met inachtneming van de

in het splitsingsreglement opgenomen voorwaarden.
Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik voor bewoning.
- *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 vermeld onder 1.4.
In die akte is onder meer woordelijk vermeld:
*"C. **Algemene en Bijzondere Bepalingen***
Deze uitgifte in erfpacht geschiedt:
a. onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend, nummer 689, en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds vestiging Amsterdam op zevenentwintig december tweeduizend in register 4 deel 17109 nummer 17, hierna ook te vermelden als: de Algemene Bepalingen, met welke Algemene Bepalingen partijen verklaarden bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen en deze uitdrukkelijk te aanvaarden; en
b. onder de navolgende Bijzondere Bepalingen, waarin met de "appartementsrechten" wordt bedoeld: de in voormelde akte van (onder)splitsing ontstane (onder)appartementsrechten en met "Burgemeester en Wethouders", Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam:
1. de zaak, waarop de appartementsrechten betrekking hebben, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat:
a. alle rechten en verplichtingen van de gemeente in haar hoedanigheid van appartementseigenaar, zoals deze zijn vastgelegd in de splitsingsakte, overgaan op de erfpachter;
b. de eventuele medewerking aan wijzigingen van de splitsingsakte, dan wel opheffing van de splitsing de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum behoeft;
c. de erfpachter verplicht is naar rato van het in de akte van splitsing in appartementsrechten aan zijn appartementsrecht toegerekend aandeel in het geheel in de kosten van splitsing bij te dragen;
d. de ondergrond van het appartementencomplex bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de onder bijzondere bepaling 2.genoemde bestemmingen;
2. de te vormen appartementsrechten zijn bestemd tot zevenenveertig (47) vrije-sector koopwoningen cum annexis van in totaal vierduizend acht vierkante meter gebruiksvloeroppervlakte (4.008 m2 gbo) en circa éénduizend vierhonderd vijftien vierkante meter bruto vloeroppervlakte (1.415 m2 bvo) commerciële ruimten;
3. de erfpachter verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:
a. de verplichting de appartementsrechten te realiseren conform het door de gemeente goedgekeurde bouwplan;

b. de verplichting om de appartementsrechten overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken;
c. het verbod het bouwvolume van de in erfpacht uitgegeven appartementsrechten te wijzigen;
in analogie zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen en de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de bebouwing;
4a. Heijmans Vastgoed Realisatie B.V. is verplicht met de bebouwing van het terrein aan te vangen binnen één maand na het tijdstip waarop de bouwvergunning onherroepelijk is geworden;
4b. de bebouwing van het terrein en de inrichting van de onbebouwde terreindelen dienen te zijn voltooid binnen zesendertig maanden na de datum van ingang van de erfpacht;
5a. de overbouwing en de onderdoorgang, op de tekening aangeduid met puntarcering, dienen openbaar te blijven;
5b. het dagelijks bestuur is bevoegd aanwijzingen te geven omtrent het openbaar gebruik van de grond, op de tekening aangeduid met puntarcering,zonder dat de erfpachter uit dien hoofde aanspraak kan maken op vermindering van de canon;
5c. indien het dagelijks bestuur van de onder 5b. bedoelde bevoegdheid gebruik maakt, dient de erfpachter te gedogen dat de gemeente Amsterdam alsdan aan het gebouwde zoveel lichtpunten zal aanbrengen, houden en onderhouden als zij (de gemeente) nodig acht en voorts dat zij de bestrating in de op de tekening met puntarcering aangegeven
gebieden, zal aanleggen, beheren en onderhouden, waarbij de financiële consequenties wordt gevrijwaard;
5d. de erfpachter dient te gedogen dat de grond, op de tekening met puntarcering, als openbaar gebied wordt gebruikt;
5e. de inrichting en het gebruik van de onder 5d. bedoelde grond dienen in overleg met de sector Openbare Ruimte en de omwonenden te worden vastgesteld;
6. de erfpachter is verplicht de erfpacht en het op het terrein gebouwde appartementsrecht te splitsen in minimaal zevenenveertig (47) (onder)appartementsrechten, elk omvattende één woning cum annexis en één appartementsrecht omvattende een commerciële ruimte;
7. de goedkeuring als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Algemene bepalingen wordt voor deze erfpachtsplitsing geacht te zijn verleend.
*D. **Bouwblok***
De Gemeente verklaarde voorts dat in voormeld besluit is vastgesteld, dat:
1. de onder B. vermelde (onder)appartementsrechten tezamen een bouwblok vormen, waarvan de grenzen zullen worden gevormd door de (niet gemeenschappelijke) kadastrale grenzen van die (onder)appartementsrechten;
2. als datum met ingang waarvan voor het eerst een (onder)appartementsrecht, gelegen in het hiervoor omschreven bouwblok, in voortdurende erfpacht is uitgegeven, aan te nemen de datum van ingang van de erfpacht op de onder B. vermelde (onder)appartementsrechten;

3. dat het eerste erfpachttijdvak voor het omschreven bouwblok derhalve zal eindigen op ***dertig november tweeduizend zestig;***
4. dat de halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan vóór of op de eerste juni en de eerste december van elk jaar.
De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren.".
Tevens wordt verwezen naar de op zes februari tweeduizend zeven voor mr. P.L. Vierveijzer, notaris te Amsterdam verleden akte vestiging recht van opstal, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 Onroerende Zaken op acht februari tweeduizend zeven in deel 51640 nummer 81, waarin ondermeer is vermeld, woordelijk luidende:
"*Bepalingen en bedingen*
De vestiging van vorengemeld opstalrecht geschiedt onder de navolgende bepalingen, waarin met "het terrein" wordt bedoeld de onroerende zaak, waarop het te vestigen opstalrecht rust, met "Burgemeester en Wethouders" het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam en met "gemeenteraad" de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam:
Artikel 1. Omschrijving opstalrecht
a. Het opstalrecht betreft het ten behoeve van de openbare energie-voorziening realiseren, hebben, exploiteren, in stand houden en vernieuwen van de bij de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming behorende opstallen met bijbehorende werken in, op en boven het hiervoor omschreven terrein;
b. het opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd en eindigt -met inachtneming van het onder artikel 9 gestelde- op de datum dat de exploitatie van de onder de perceelsbeschrijving opgenomen bestemming door de opstaller wordt beëindigd;
c. alle kosten en rechten vallende op de vestiging van het opstalrecht, waaronder begrepen die van het aan de gemeente te verstrekken afschrift van de akte benevens alle kosten en rechten van de kadastrale opmeting van het terrein zullen door de opstaller worden gedragen.
Artikel 2. Vergoeding opstalrecht
De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet.
Artikel 3. Aanvaarding toestand bij levering
a. De Gemeente levert het terrein in de straat waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten, lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden.
b. De opstaller aanvaardt het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover.
c. De opstaller doet bij voorbaat afstand van alle aanspraken op schadevergoeding, welke hij zou kunnen doen gelden terzake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond.
d.Verschil tussen de werkelijke en opgegeven oppervlakte van het met het opstalrecht

te belasten terrein zal noch de gemeente noch de opstaller aanleiding geven tot enigerlei rechtsvordering.
Artikel 4. Bestemming en gebruik
a. Het met het opstalrecht te belasten terrein mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming als onder artikel 1 omschreven.
b. De vorenbedoelde bestemming en het vorenbedoelde gebruik mogen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet worden gewijzigd; Burgemeester en Wethouders mogen toestemming als hiervoor bedoeld niet zonder redelijke gronden weigeren;
c. Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.
Artikel 5. Lasten en belastingen
Alle rijks-, provinciale-, regio-, gemeente- of waterschapsbelastingen alsmede alle andere lasten welke op of terzake van de eigendom van het terrein zijn en worden geheven, komen vanaf de datum van vestiging van het opstalrecht voor rekening van de opstaller; de lasten die de Gemeente voor de opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de Gemeente te worden vergoed.
Artikel 6. Verplichtingen/verbodsbepalingen
a. De opstaller is verplicht het terrein en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen.
b. De opstaller is verplicht op, in, aan of boven het perceel en de opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen zal na overleg met de opstaller door de gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de opstaller worden vergoed.
c. Het is de opstaller niet geoorloofd op het terrein bij de aanvang van het opstalrecht aanwezige of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;
Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden.
d.Het is de opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de

voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.
e. het is de opstaller niet geoorloofd in noch op het terrein of aan de op het terrein aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren;
Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.
Artikel 7. Bezwaring en overgang van het opstalrecht
a. Het opstalrecht mag niet zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders, worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten, noch met hypotheek bezwaard. Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden. Voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de overdracht ten gevolge van inbreng op aandelen in een vennootschap.
b. Van overgang en/of bezwaring van het opstalrecht als hiervoor onder lid a bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang of bezwaring blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de openbare registers ingeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de inschrijving vermeld.
c. Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan kan de opstaller aan het feit van bezwaring generlei rechtsgevolg tegenover de gemeente ontlenen.
d. De opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het terrein, waarop het opstalrecht rust, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.

e. De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het terrein en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het opstalrecht.
f. De opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het opstalcontract op dat opstalrecht niet van toepassing zouden zijn.
Artikel 8. Vrijwaring door de opstaller
De opstaller vrijwaart de gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en interesten, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek wegens de gehele of gedeeltelijke instorting van het op het terrein gebouwde cum annexis mocht worden veroordeeld.
Artikel 9. Beëindiging van het opstalrecht door de gemeente.
a. De gemeente kan het recht van opstal beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie jaren van het gebruik waartoe het recht van opstal is bestemd; de beëindiging geschiedt door opzegging van het recht van opstal nadat de Gemeenteraad een daartoe strekkend besluit hebben genomen;
b. Burgemeester en Wethouders doen een voorstel tot beëindiging van het recht van opstal aan de gemeenteraad; in dit voorstel wordt gemotiveerd uiteengezet welke de redenen zijn die beëindiging van het recht van opstal rechtvaardigen; Burgemeester en Wethouders geven de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van het voorstel; tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.
c. Omtrent het voorstel tot beëindiging van het recht van opstal neemt de gemeenteraad geen besluit, zolang niet tenminste twee maanden sedert de dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven zijn verstreken; gedurende deze termijn kunnen de opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden bezwaren tegen het voorstel bij Burgemeester en Wethouders inbrengen; de gemeenteraad besluit met meeweging van de ingebrachte bezwaren; indien de gemeenteraad niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluit tot beëindiging van het recht van opstal, wordt het onder b. bedoelde voorstel geacht niet te zijn gedaan.
d. Indien op de dag, dat het recht van opstal eindigt, het terrein en de opstal niet zijn ontruimd, kan de gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de opstaller.
Artikel 10. Beëindiging van het opstalrecht door de opstaller.
In dien het opstalrecht zal worden beëindigd wegens de beëindiging van de exploitatie door de opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid b bedoeld, dan dient de opstaller de beoogde beëindiging tenminste drie maanden voor de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging

zal nooit eerder ingaan dan na drie maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders.
Artikel 11. Vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging.
De opstaller staat er voor in en vrijwaart de gemeente, dat bij de beëindiging van het opstalrecht geen persoonlijke of zakelijk rechten van derden op het opstalrecht rusten of jegens de gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt.
Artikel 12. Toestand bij levering bij beëindigd opstalrecht
a. De opstaller is gehouden het terrein bij de beëindiging van het opstalrecht in een gelijke staat aan de gemeente te leveren als zij het bij de aanvang van haar recht geleverd kreeg, met dien verstande, dat het terrein steeds op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn zal zijn ontdaan van alle kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren.
b. De opstaller is voorts verplicht de op het terrein door hem opgerichte opstallen op aanwijzing van de gemeente en binnen een door de gemeente te bepalen redelijke termijn te slopen, tenzij de gemeente op het behoud van de opstallen prijs stelt; de opstallen vervallen in dat geval aan de gemeente over zonder dat de gemeente tot het betalen van enige vergoeding aan de opstaller gehouden zal zijn.
c. Indien beëindiging van het opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de opstaller voor het verlies van het opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder de leden a. en b. genoemde verplichtingen.
Artikel 13. Aantekening in openbare registers
Indien het opstalrecht op één der wijzen als bedoeld in artikel 1 lid b. of 9 is geëindigd, zal de gemeente daarvan op kosten van de opstaller aantekening laten doen in de openbare registers.
Artikel 14. Boete
Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke de opstaller terzake van het haar verleende opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de opstaller is aan wie oorspronkelijk het opstalrecht door de gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste vijfenveertig duizend driehonderdachtenzeventig euro en twee eurocent (45.378,02) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen dertig (30) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders. Artikel 15. Samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van de gemeente Voorzover in de bepalingen, waaronder de vestiging van het opstalrecht heeft plaatsgevonden aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voorzover

deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.
Artikel 16. Domiciliekeuze
a. De opstaller dient ervoor te zorgen, dat zijn adres bij de gemeente bekend is. b. De opstaller zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht met betrekking tot het recht van opstal woonplaats te kiezen binnen Nederland ten kantore van een aldaar gevestigde notaris.
c. Van de woonplaatskeuze moet de opstaller aan de gemeente schriftelijke kennis geven; bij vestiging, overdracht of toedeling dient de woonplaatskeuze in de desbetreffende akte te worden opgenomen.
d. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen Nederland niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht, blijft de oude woonplaats gelden en wordt ook de nieuwe opstaller geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen."
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 van de 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 van de AVVE).

- *publiekrechtelijke rechten en beperkingen*

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
Wel wordt er nog verwezen naar een besluit op grond van artikel 110-I Wet geluidhinder, waarvan blijkt uit de inschrijving van de betreffende stukken op vijftien november tweeduizend tien ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 59023 nummer 93.
De koper aanvaardt deze beperkingen 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 na vandaag zijn voor risico van de koper.

- *appartementensplitsing*

De gemeenschap (het complex) waarvan het registergoed deel uitmaakt, is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing op negen december tweeduizend tien verleden voor mr. M.G. Brummelhuis, notaris te Amsterdam. Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers op dertien december tweeduizend tien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 59231, nummer 103. Verder wordt

er verwezen naar een akte houdende wijziging splitsing op drie mei tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris Brummelhuis, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier mei tweeduizend twaalf in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 61437 nummer 56. Het ontstane hoofdappartementsrecht met indexnummer 1 is gesplitst in (onder)appartementsrechten bij akte op negen december tweeduizend tien voor genoemde notaris Brummelhuis verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register hypotheken 4, op dertien december tweeduizend tien in deel 59231 nummer 106. Verder wordt er verwezen naar voornoemde akte houdende wijziging splitsing verleden op drie mei tweeduizend twaalf.
Bij voormelde akte van ondersplitsing is opgericht de vereniging van eigenaars met de naam: "Vereniging van Ondereigenaars gebouw "Appartementencomplex Haarlemmerplein" te Amsterdam I", gevestigd te Amsterdam, en zijn de statuten van die vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.
De vereniging van eigenaars is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 51959615.

- *verklaring vereniging van eigenaars*

Aan het bestuur van de vereniging van eigenaars is tijdig gevraagd verklaringen af te geven als bedoeld in artikel 5:122 leden 5 en 6 Burgerlijk Wetboek. Daarin staat wat de eigenaar tot op vandaag aan de vereniging van eigenaars is verschuldigd en wat de omvang is van het reservefonds van de vereniging van eigenaars.
Van het bestuur is momenteel nog geen opgave ontvangen. Wel is een opgave ontvangen van het incasso kantoor waarin staat vermeld wat de eigenaar tot op heden is verschuldigd. Zodra de verklaringen van het bestuur van de vereniging van eigenaars is ontvangen zullen deze worden vermeld op de veilingsite.

- *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’).

- *Wet voorkeursrecht gemeente*

Uit de kadastrale recherche blijkt geen registratie Wet voorkeursrecht gemeenten. De verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de verkregen informatie.

2.3 gebruik

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar en zijn gezin.
Volgens een bericht van de gemeente Amsterdam, afdeling Dienstverlening, met datum negen juli tweeduizend achttien, staan er andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.
Het is niet bekend op welke grond deze personen staan ingeschreven op het adres van het registergoed. De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
Voor zover sprake is van huur, 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 gevraagd.
Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de voorzieningenrechter bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op de website bij de objectgegevens van het registergoed, onder vermelding van de ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, notaris, in de veilingzaal vermeld. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

2.4 feitelijke situatie berging

De berging zoals beschreven in voormeld registergoed wordt feitelijk gebruikt door een andere appartementseigenaar. De eigenaar gebruikt een andere berging tot welke hij juridisch niet is gerechtigd. Om de juridische gerechtigheid tot gebruik in lijn te brengen met de feitelijke situatie is een concept van een akte vestiging erfdienstbaarheid opgesteld door notariskantoor Brummelhuis.
Bij deze akte van vestiging erfdienstbaarheden zullen twee gelijkluidende en wederkerige erfdienstbaarheden ten laste van en ten behoeve van het registergoed en ten behoeve van en ten laste van het onderappartementsrecht kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie L nummer 9494 A-134 worden gevestigd teneinde de juridische staat zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de feitelijke staat zoals die na oplevering van het appartementencomplex en het genoemde onderappartementsrecht is ontstaan. Ten aanzien van de inhoud en de wijze van uitoefening van deze twee gelijkluidende en wederkerige erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormeld concept van de akte vestiging erfdienstbaarheden zoals die geplaatst op de veilingsite.

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 juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het volledige veilinghonorarium (inclusief werkzaamheden die verricht worden bij een eventuele onderhandse verkoop op grond van artikel 3:268 lid

2 Burgerlijk Wetboek) voor de notaris op basis van een uurtarief ad tweehonderdvijfentwintig euro (€ 225,00) exclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting;
- de overdrachtsbelasting, twee procent (2%);
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche, begroot op tweehonderdnegentig euro (€ 290,00);
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De kosten waarvoor koper op grond van de wet aansprakelijk is, zoals hiervoor onder a bedoeld zijn:
   - de achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars zoals aangegeven door het incasso kantoor namens het bestuur van de vereniging van eigenaars: vierduizend éénhonderdachtennegentig euro en vierenzeventig cent (€ 4.198,74);
   - de achterstallige erfpachtcanon zoals vermeld op de kostenopgave, welke zichtbaar is op de veilingwebsite, volgens opgave van de gemeente Amsterdam thans groot negentienduizend éénhonderdnegenentachtig euro en vierenveertig cent (€ 19.189,44).

   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: tweehonderddrieënvijftig euro en tweeënzeventig cent (€ 253,72);
   - rioolheffing: éénhonderdvijfentwintig euro en drieëntachtig cent (€ 125,83);
   - waterschapslasten: negenentachtig euro en tweeënzeventig cent (€ 89,72);
   - bijdrage aan de vereniging van eigenaars: éénhonderdzevenennegentig euro en zevenennegentig cent (€ 197,97) per maand;

   Eventuele achterstallige en lopende eigenaarslaten komen niet voor rekening van de koper.

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 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.
b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die

bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

c. In aanvulling op artikel 15 lid 1 AVVE dient koper zelf onderzoek te verrichten naar de in dit artikel genoemde bijzondere lasten en beperkingen dan wel – indien en voor zover de koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten – de koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de verkoper of de notaris.

d. In aanvulling op artikel 22 lid 2 en artikel 25 AVVE wordt het registergoed afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van aflevering blijkt te bevinden, ook indien die feitelijke toestand afwijkt ten tijde van de levering. Verkoper staat niet in voor de bouwkundige staat van het registergoed. Door verkoper worden geen garanties verleend, noch voor de materiële conformiteit van het registergoed, noch voor de juridische conformiteit van het registergoed. Het door koper voorgenomen gebruik komt voor rekening en risico van koper.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden 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 van de AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

- *afmijnen zonder afroepen*

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord ‘mijn’ ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

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, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan 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' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van 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), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.

5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de 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 lid 3 van de 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 genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
    Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
    Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden 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 als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.
11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge 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. Hiervan 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 als 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 als bedoeld in artikel 14 van de AVVE én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als 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 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

De inzetpremie als bedoeld in artikel 7 lid 1 van de AVVE wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.
Als de inzetter ook de koper is, wordt de inzetpremie met de koopprijs verrekend.
In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE is geen inzetpremie verschuldigd als niet wordt gegund.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de 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 in de zin van 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 Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.
De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 van de 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.

4.7 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.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de 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 bijzondere veilingvoorwaarden 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 van de 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 van de 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 verplicht niets te doen of 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 van de 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 juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Aangehechte stukken

Aan deze akte wordt het navolgende stuk gehecht:
- volmacht verkoper.

Ondertekening

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld en is door mij, notaris, ondertekend om zestien uur
Als bewijs van instemming met deze voorwaarden worden zij ook ondertekend door of namens de verkoper.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43351_Kostenoverzicht veiling 15-10-2018.pdf

Haarlemmerplein 12-A te 1013 HS Amsterdam

Kostenoverzicht:

- schatting notarieel honorarium thans geschat op € 5.142,50 (inclusief 21% btw);
- Kadastrale rechten onbelast: € 126,00
- Kadastrale rechten belast: € 164,00 (inclusief 21% btw)
- achterstallige servicekosten van de Vereniging van Eigenaars (inclusief oktober 2018): € 4.198,74
- achterstallige erfpachtcanon € 19.189,44

Totaal: € 28.820,68

Bijkomende kosten voor koper:
- overdrachtsbelasting, 2% te berekenen over de koopsom (vermeerderd met kosten);
- eventuele akte de command € 302,50 (inclusief 21% btw);
- eventuele achterstallige waterschaplasten.