



Markenhoven

Ondersplitsing Hof 1

(koop/huur)

1

2

3

4

Versie d.d.
25/26-11-1997
HMK/Br/CG/MB
51323672.h53/akt97.pak

Markenhoven
Ondersplitsing Hof 1 (koop/huur)

Heden zesentwintig november negentienhonderdzevenennegentig verschijnt voor mij, Mr Paul Albert Elisabeth Kerckhoffs, notaris te Rotterdam:

Mr Helena Maria Kolster, kandidaat-notaris, wonende te 2585 BV 's-Gravenhage, Burgemeester Patijnlaan 388, geboren te 's-Gravenhage op vijftien maart negentienhonderdzesentig, van wie de identiteit is vastgesteld aan de hand van paspoort nummer: L073901, ongehuwd, te dezen handelend als gevolmachtigde van Petrus Franciscus Joannes Maria De Been, hoofd van de afdeling Verwerving, Ontruiming en Erfpacht van de Dienst Binnenstad Amsterdam, wonende te 1054 DH Amsterdam, Eerste Helmersstraat 22c, geboren te Best op twintig juli negentienhonderdvierenzestig, gehuwd, die bij het verstrekken van de volmacht handelde als vertegenwoordiger van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam, daartoe krachtens het bepaalde in artikel 171, lid 2 Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van die gemeente en voorts ter uitvoering van het op zes juni negentienhonderdzevenennegentig genomen besluit, waarvan een kopie als BIJLAGE 1 aan deze akte wordt gehecht.

De comparante geeft te kennen:

CONSIDERANS / SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

(i) 1. De Gemeente Amsterdam - hierna te noemen:
de Gemeente - is eigenaar van:

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3379-A, appartementsindex 9, omvattende:
 - a. het drieduizend honderdachtentwintig/tien-duizendste (3.128/10.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hierna sub 2 te omschrijven appartementsrecht;
 - b. het recht op het uitsluitend gebruik van het gebouw gelegen te Amsterdam ter plaatse als hierna vermeld en bestaande uit:
 - winkel-/bedrijfsruimten op de begane grond plaatselijk bekend Valkenburgerstraat en 25 Februariplein (nummering nog onbekend);
 - twaalf woningen op de begane grond, waarvan vier woningen zich tevens uitstrekken over de eerste verdieping plaatselijk bekend Rapenburgerstraat danwel Raoul Wallenbergplein, (nummering nog onbekend), met de bouwnummers 176 tot en met 183 en 185 tot en met 188;
 - honderdvijf op de eerste tot en met zesde verdieping gelegen woningen plaatselijk bekend Raoul Wallenbergplein, Rapenburgerstraat, Valkenburgerstraat danwel 25 Februariplein (nummering nog onbekend), met de bouwnummers 261 tot en met 274, 276 tot en met 283, 361 tot en met 374, 376 tot en met 383, 385 en 389, 461 tot en met 474, 476 tot en met 483, 485 en 489, 561 tot en met 574, 576 tot en met 582, 585 en 589, 661 tot en met 668, 670, 689, 761, 762, 763, 767, 768 en 770, waarvan twaalf woningen deel uitmaken van zes

- zogenaamde duowoningen (onder een duowoning te verstaan: twee bij elkaar behorende woningen met gemeenschappelijke voorzieningen; duowoningen hierna aan te duiden als: Duowoningen);
 - de bij de hierboven bedoelde woningen behorende bergingen gelegen naast de bovenste parkeerlaag in de ondergrondse parkeergarage alsmede de trappenhuizen en gangen van en naar de bergingen naar en van de begane grond van vermeld gebouw en voorts naar en van de bovenste parkeerlaag van de parkeergarage;
 - de temidden van vermelde winkel-/bedrijfsruimten en woningen gelegen binnentuin op de begane grond; alsmede
 - de ten behoeve van de hierboven omschreven winkel-/bedrijfsruimten en/of woningen strekkende voorzieningen zoals de in het betreffende gebouw aanwezige trappenhuizen, centrale ruimten en liften, alsmede alle overige uitsluitend ten behoeve van het betreffende gebouw strekkende installaties en voorzieningen, hierna aan te duiden als: het Appartement.
2. Het hiervoor sub 1.a bedoelde appartementsrecht betreft:
- het appartementsrecht ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3379-A, appartementsindex 1, omvattende:
 - a. het zevenhonderdvierentachtig/duizendste (784/1.000) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met de daarop te realiseren en thans in aanbouw zijnde opstallen bestaande uit een onder-

- grondse parkeergarage met twee lagen en zeven daarboven te realiseren gebouwen met
- winkel-/bedrijfsruimten en woningen, gelegen te Amsterdam aan danwel nabij het Mr Visserplein, de Valkenburgerstraat, Rapenburgerstraat en Anne Frankstraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten
- kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 3353, groot één hectare, dertig aren en negentig centiareen;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van:
 - (i) de zeven hiervoor sub a bedoelde gebouwen, waarvan:
 - één gebouw bestaat uit winkel-/bedrijfsruimten op de begane grond en twaalf woningen op de begane grond - waarvan vier woningen zich tevens uitstrekken over de eerste verdieping - alsmede eenennegentig daarboven op de eerste tot en met zevende verdieping gelegen woningen en tenslotte een op de begane grond gelegen binnentuin;
 - één gebouw bestaat uit winkel-/bedrijfsruimten op de begane grond en zestien woningen op de begane grond - waarvan acht woningen zich tevens uitstrekken over de eerste verdieping - alsmede negenentachtig daarboven op de eerste tot en met zesde verdieping gelegen woningen (waarvan twaalf woningen deel uitmaken van zes Duowoningen) en tenslotte een op de begane grond gelegen binnentuin;
 - één gebouw bestaat uit winkel-/bedrijfsruimten op de begane grond en

- twaalf woningen op de begane grond
- - waarvan vier woningen zich tevens
- uitstrekken over de eerste verdie-
- ping - alsmede honderdvijf daarbo-
- ven op de eerste tot en met zesde
- verdieping gelegen woningen (waar-
- van twaalf woningen deel uitmaken
- van zes Duowoningen) en tenslotte
- een op de begane grond gelegen bin-
- nentuin;
- - één gebouw bestaat uit winkel-/be-
- drijfsruimten op de begane grond en
- tien woningen op de eerste tot en
- met zesde verdieping;
- - één gebouw bestaat uit negen wonin-
- gen op de begane grond tot en met
- vierde verdieping;
- - één gebouw bestaat uit winkel-/be-
- drijfsruimten op de begane grond en
- tien woningen op de eerste tot en
- met vijfde verdieping;
- - één gebouw bestaat uit negen wonin-
- gen op de begane grond tot en met
- vierde verdieping,
- met de in die gebouwen aanwezige trap-
- penhuizen, centrale ruimten en liften,
- alsmede alle overige uitsluitend ten
- behoeve van vermelde zeven gebouwen
- strekkende voorzieningen; en
- (ii) de bij bedoelde woningen behorende ber-
- gingen gelegen naast de bovenste par-
- keerlaag in de onder vermelde gebouwen
- gelegen ondergrondse parkeergarage en
- de bij deze bergingen gelegen gangen
- en de trappenhuizen via welke de ber-
- gingen worden ontsloten en die uit-
- komen op de begane grond van de hier-

- voor vermelde gebouwen alsmede toegang
- geven tot de bovenste parkeerlaag van
- de ondergrondse parkeergarage, en de
- bij deze bergingen gelegen electrici-
- teits-, hydrofoor- en andere ruimten,
- welke hiervoor sub (i) en (ii) omschreven
- gebouwen en bergingen zijn gelegen te Am-
- sterdam aan danwel nabij de Valkenburger-
- straat, Rapenburgerstraat en Anne Frank-
- straat.

(ii) De Gemeente heeft het Appartement verkregen als volgt.

Het hiervoor omschreven perceel grond is door de Gemeente in eigendom verkregen op de wijze als omschreven in de akte van splitsing in twee appartementsrechten, waarnaar in de volgende zin verwezen wordt, laatst bedoelde akte hierna aan te duiden als: **de Hoofdsplitsing**.

Bij een op zestien juni negentienhonderdzevenennegentig voor een plaatsvervanger van Mr A.A. Schulting, notaris te Rotterdam, verleden Hoofdsplitsing, van welke akte op zeventien juni negentienhonderdzevenennegentig een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Amsterdam in deel 14298, nummer 36, heeft de Gemeente vermeld perceel en vermelde daarop in aanbouw zijnde opstallen gesplitst in twee appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek, waarvan één appartementsrecht onder meer omvat het uitsluitend recht van gebruik van de ondergrondse parkeergarage met twee lagen en het andere appartementsrecht onder meer omvat het uitsluitend recht van gebruik van de zeven boven die parkeergarage te realiseren gebouwen en de bij deze gebouwen behorende bergingen gelegen naast de bovenste parkeerlaag in bedoelde par-

keergarage.

Het in de vorige zin omschreven appartementsrecht onder meer omvattende het uitsluitend recht van gebruik van de zeven boven de parkeergarage te realiseren gebouwen en de bij die gebouwen behorende bergingen, is vervolgens, bij een eveneens op zestien juni negentienhonderdzevenennegentig voor een plaatsvervanger van Mr A.A. Schulting, notaris te Rotterdam, verleden akte van splitsing, van welke akte op zeventien juni negentienhonderdzevenennegentig een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Amsterdam in deel 14298, nummer 37, gesplitst in zeven appartementsrechten, waarvan één het Appartement betreft.

(iii) In verband met het in de Hoofdsplitsing in "Considerans / Splitsing in Appartementsrechten" sub (iv) en (v) vermelde, heeft de Gemeente besloten over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van het Appartement, zulks in de zin van artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek.

(iv) Het Appartement is aangegeven op een tekening, bestaande uit zes bladen waarop zijn aangegeven de begrenzingen van de onderscheiden gedeelten van het Appartement, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109, tweede lid, Burgerlijk Wetboek.

(v) Bedoelde tekening is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers voor registergoederen te Amsterdam op negentien november negentienhonderdzevenennegentig, die daarbij heeft gehandhaafd de complexaanduiding: 3379-A.

(vi) Vermelde tekening, waarop de onderscheiden gedeelten, die ingevolge deze akte voor afzonderlijk-gebruik bestemd zijn, zijn aangegeven en welke zijn voorzien van een Arabisch cijfer, wordt als BIJLAGE 2 aan deze akte gehecht.

(vii) Het Appartement zal omvatten twee appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van:

1. - tweeënveertig woningen op de begane grond
 - en op de eerste tot en met vierde verdieping gelegen te Amsterdam aan de Rapenburgerstraat (nummering nog onbekend) en Raoul Wallenbergplein, met de bouwnummers 176 tot en met 181, 272, 273, 274, 276 tot en met 281, 372, 373, 374, 376 tot en met 381, 472, 473, 474, 476 tot en met 481, 572, 573, 574 en 576 tot en met 581;
 - - de bij de hiervoor onder deze 1 omschreven woningen behorende bergingen gelegen naast de bovenste parkeerlaag in de ondergrondse parkeergarage met de bij die bergingen gelegen gangen en trappenhuizen via welke die bergingen ontsloten worden en die uitkomen in de centrale ruimten op de begane grond alsmede toegang geven tot de bovenste parkeerlaag van de parkeergarage;
 - - de ten behoeve van uitsluitend de hierboven omschreven woningen en/of bergingen strekkende voorzieningen zoals trappenhuizen en liften, centrale ruimten, alsmede alle overige uitsluitend ten behoeve van de hiervoor omschreven woningen en/of bergingen strekkende installaties en voorzieningen, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3379-A, appartementsindex 424;
2. - de winkel-/bedrijfsruimten op de begane

- grond gelegen te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat en het 25 Februariplein (nummering nog onbekend);
- zes woningen op de begane grond, waarvan vier woningen zich tevens uitstrekken over de eerste verdieping gelegen te Amsterdam aan de Rapenburgerstraat danwel het Raoul Wallenbergplein (nummering nog onbekend), met de bouwnummers 182, 183, 185, 186, 187 en 188;
- negenenzestig op de eerste tot en met zesde verdieping gelegen woningen gelegen te Amsterdam aan het Raoul Wallenbergplein, het 25 Februariplein, de Rapenburgerstraat danwel Valkenburgerstraat (nummering nog onbekend), met de bouwnummers 261/262 tot en met 268, 270, 271, 282, 283, 361/362 tot en met 368, 370, 371, 382, 383, 385, 389, 461/462 tot en met 468, 470, 471, 482, 483, 485, 489, 561/562 tot en met 568, 570, 571, 582, 585, 589, 661/662 tot en met 668, 670, 689, 761/762, 763, 767, 768 en 770 (waarvan twaalf woningen deel uitmaken van zes Duowoningen);
- de bij de hiervoor onder deze 2 omschreven woningen behorende bergingen gelegen naast de bovenste parkeerlaag in de ondergrondse parkeergarage met de bij die bergingen gelegen gangen en trappenhuizen via welke die bergingen ontsloten worden en die uitkomen in de centrale ruimten op de begane grond alsmede toegang geven tot de bovenste parkeerlaag van de parkeergarage;
- de ten behoeve van uitsluitend de hierboven omschreven winkel-/bedrijfsruimten en/of woningen en/of bergingen strekkende voorzieningen zoals trappenhuizen en liften,

- centrale ruimten, alsmede alle overige uit-
- sluitend ten behoeve van de hiervoor om-
- schreven winkel-/bedrijfsruimten en/of wo-
- ningen en/of bergingen strekkende installa-
- ties en voorzieningen,
- kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie
- P, complexaanduiding 3379-A, appartementsin-
- dex 425.

De comparante verklaart bij deze over te gaan tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en de vaststelling van het navolgend reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, Burgerlijk Wetboek, welk reglement integraal komt te luiden als volgt:

REGLEMENT VAN SPLITSING.

A. DEFINITIES.

Artikel 1.

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. "gebouw": het gebouw waarop het appartementsrecht, dat in de onderhavige splitsing betrokken is, het exclusief gebruiksrecht geeft;
- b. "eigenaar": de (gezamenlijke) gerechtigde(n) tot een bij deze akte gecreëerd appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106, vierde lid, Burgerlijk Wetboek, daaronder begrepen hij die een beperkt genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- c. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens deze akte en de splitsingstekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- d. "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 c;
- e. "privé gedeelte": het gedeelte/de gedeelten

- van het gebouw met toebehoren dat/die blijkens deze akte en de splitsingstekening bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- f. "gebruiker": de gebruiker als bedoeld in artikel 5:120 Burgerlijk Wetboek;
 - g. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek;
 - h. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek;
 - i. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders, gevormd door één of meer bestuurders;
 - j. "reglement": het in deze akte neer te leggen reglement van splitsing, omvattende de op de eigenaars van toepassing zijnde bepalingen;
 - k. "huishoudelijk reglement": het krachtens het reglement (artikel 41) vast te stellen huishoudelijk reglement;
 - l. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106, tweede lid, Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar";
 - m. "Vereniging I": de te Amsterdam gevestigde vereniging, genaamd "Vereniging van Eigenaars Markenhoven, gelegen te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat, Rapenburgerstraat en Anne Frankstraat", opgericht bij de op zestien juni negentienhonderdzevenennegentig voor een plaatsvervanger van Mr A.A. Schulting, notaris te Rotterdam, verleden - hiervoor in de

- considerans sub (ii) bedoelde - Hoofdsplitsing;
- n. "Vergadering I": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek van Vereniging I;
 - o. "Bestuur I": het bestuur van Vereniging I;
 - p. "Reglement I": het reglement van splitsing opgenomen in de hiervoor in de considerans sub (ii) vermelde Hoofdsplitsing, daaronder mede begrepen de statuten van Vereniging I;
 - q. "Huishoudelijk Reglement I": het door Vergadering I vast te stellen/vastgestelde huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 41 van Reglement I;
 - r. "Vereniging II": de te Amsterdam gevestigde vereniging, genaamd: "Vereniging van Eigenaars van Woningen en Winkel-/bedrijfsruimten Markenhoven, gelegen te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat, Rapenburgerstraat en Anne Frankstraat", opgericht bij de op zestien juni negentienhonderdzevenennegentig voor een plaatsvervanger van Mr A.A. Schulting, notaris te Rotterdam, verleden - hiervoor in de considerans sub (ii) bedoelde - akte van splitsing in zeven appartementsrechten;
 - s. "Vergadering II": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, tweede lid, onder d, Burgerlijk Wetboek van Vereniging II;
 - t. "Bestuur II": het bestuur van Vereniging II;
 - u. "Reglement II": het reglement van splitsing opgenomen in de sub (ii) vermelde akte van splitsing in zeven appartementsrechten, daaronder mede begrepen de statuten van Vereniging II;
 - v. "Huishoudelijk Reglement II": het door Vergadering II vast te stellen/vastgestelde huis-

houdelijk reglement als bedoeld in artikel 40 van Reglement II.

B. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS ZIJN.

Artikel 2.

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:

- de eigenaar van het appartementsrecht met index 424 voor vierduizend achthonderdveertig/vijfentwintigduizend negenhonderd-drieënzeventigste (4.834/25.973) aandeel; en
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 425 voor eenentwintigduizend honderdnegen-
endertig/vijfentwintigduizend negenhonderd-
drieënzeventigste (21.139/25.973) aandeel.

2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid van dit artikel vermelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.

3. De eigenaars zijn:

a. voor wat betreft de schulden en kosten verband houdende met het onderhoud, herstel en vernieuwing van de binnentuin en de hierna in artikel 9, lid 1, sub c, bedoelde - derhalve uitsluitend aan de eigenaars van de bij deze akte gecreëerde appartementsrechten gemeenschappelijke - voorzieningen verplicht daarin bij te dragen als volgt:

- de eigenaar van het appartementsrecht met index 424 voor tweeënveertig/honderdelfde (42/111) gedeelte; en
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 425 voor negenezestig/honderdelfde (69/111) gedeelte;

b. voor wat betreft de overige schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke ei-

genaars zijn verplicht daarin bij te dragen als volgt:

- de eigenaar van het appartementsrecht met index 424 voor tweeduizend negenhonderdeenenvijftig/tienduizend honderdvierenveertigste (2.951/10.144) gedeelte;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 425 voor zevenduizend honderddrieënnegentig/tienduizend honderdvierenveertigste (7.193/10.144) gedeelte.

4. Alle overige kosten voor zover deze betrekking op een privé gedeelte hebben, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS.

Artikel 3.

Tot de schulden en kosten, welke komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars, 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, voorzover die ingevolge dit reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge dit reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;

- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6, tweede lid;
- f. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- g. de kosten van waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- h. de financiële verplichtingen voor de eigenaars van het gebouw voortvloeiende uit Reglement II, Huishoudelijk Reglement II en/of het lidmaatschap van Vereniging II;
- i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN.

Artikel 4.

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het boekjaar dat geldt conform Reglement I en Reglement II, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Het eerste boekjaar loopt vanaf de datum waarop de vereniging van rechtswege ontstaat en eindigt op eenendertig december van het daaropvolgende jaar. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben,

inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.

Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 29, eerste lid, is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.

2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden binnen één maand daarna de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2, derde lid, vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5, tweede lid, bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.

3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5, tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.

Kent de vereniging geen reservefonds, dan zal het in de vorige zin bedoelde verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.

4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

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 de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten na-

me wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Artikel 5.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4, eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdrage door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum driemaandelijks een/vierde van het bedoelde aandeel aan de vereniging bij vooruitbetaling te voldoen.

Voor zover het door de eigenaars aan de vereniging verschuldigde bedrag betrekking heeft op de premies ter zake van een door het bestuur, Bestuur I of Bestuur II gesloten verzekering, kan het bestuur bepalen dat het betreffende gedeelte van het aan de vereniging verschuldigde bedrag voor het gehele boekjaar vooruit voldaan dient te worden.

3. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, zullen de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen moeten voldoen; deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de

vergadering overeenkomstig het bepaalde in lid 2 vastgestelde voorschotbijdragen.

Een overschot zal aan de eigenaars worden geres- titueerd; een tekort dient binnen een maand te worden aangezuiverd.

Artikel 6.

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging ver- schuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereni- ging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeis- baarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereni- ging gemaakte kosten, die van rechtskundige bij- stand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschul- digde, zowel in als buiten rechte, aan de vereni- ging te vergoeden.

Artikel 7.

Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, als bedoeld in artikel 3:166, eerste lid Burgerlijk Wetboek, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtin- gen, die uit de gerechtigheid tot dat apparte- mentsrecht voortvloeien.

E. VERZEKERINGEN.

Artikel 8.

1. Iedere eigenaar is bevoegd voor eigen reke- ning een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het slui- ten van een aanvullende verzekering verplicht.

2. Indien ten gevolge van de inrichting of het gebruik van een privé gedeelte voor de opstalverzekering een hogere dan de normale premie aan de vereniging, Vereniging I of Vereniging II in rekening wordt gebracht, zal het meerdere boven de normale premie voor rekening zijn van de desbetreffende eigenaar.

F. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.

Artikel 9.

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden - voor zover aanwezig - ondermeer gerekend:

- a. die zaken en gedeelten, welke blijkens het bepaalde in artikel 1, onder c en d van Reglement I respectievelijk Reglement II tot gemeenschappelijke zaken zijn gedefinieerd en waarvan een nadere omschrijving is gegeven in artikel 9, lid 1 van Reglement I en artikel 9, lid 1, van Reglement II;
- b. de dragende muren en de kolommen, de vloeren, het geraamte van het gebouw - een en ander met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten - het ruwe metselwerk, de buitengevels - daaronder begrepen de ramen met het glas en de kozijnen met de deuren die zich in de buitengevels bevinden (daaronder niet begrepen de puien van de winkel-/bedrijfsruimten) -, de balconconstructies, de borstweringen, de galerijen, de daken, de schoorstenen, alsmede het hek en traliewerk aan de buitenzijde van het gebouw;
- c. de binnentuin met de daar aanwezige - niet reeds onder het hiervoor sub a vermelde vallende - voorzieningen;
- d. de ten behoeve van het gebouw strekkende leidingen voor afvoer van hemelwater en de goten

alsmede de riolering en de hoofdleidingen en dergelijke voor water, elektriciteit, telefoon en centrale antenne-inrichting en in verband daarmee te realiseren (bouwkundige) voorzieningen, een en ander voor zover deze niet uitsluitend strekken ten behoeve van één privé gedeelte en niet vallend onder het betreffende nutsbedrijf.

2. De niet van de in lid 1 van dit artikel deel uitmakende zaken en gedeelten zijn niet gemeenschappelijk en komen derhalve voor rekening en risico van de eigenaar(s) / gebruiker(s) in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze dienen.

Tot de in de vorige zin bedoelde zaken behoren onder meer de puien van de winkel-/bedrijfsruimten.

3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10.

Indien er verschil van mening bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11.

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het mede gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, Reglement I, Reglement II, het eventuele huishoudelijk reglement, het eventuele Huishoudelijk Re-

glement I en het eventuele Huishoudelijk Reglement II en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid.
2. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de richtlijnen ter plaatse middels gebruikmaking van daarvoor gebruikelijk bestemde zakken of soortgelijk of daarvoor in de plaats normaal te gebruiken verpakkingsmateriaal, te deponeren in de containers welke zijn opgesteld in de betreffende container-ruimten en voorts overeenkomstig de besluiten van de vergadering, Vergadering I, Vergadering II, het bestuur, Bestuur I, Bestuur II, de regels op te nemen in het eventuele huishoudelijk reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement I en het eventuele Huishoudelijk Reglement II.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid bedoelde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13.

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van zowel de vergadering als van Vergadering II is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw casu quo de privé gedeelten van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, spandoeken, schijnerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen alsmede het uitsteken van vlaggen en het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw en het plaatsen van een schotelantenne op een balkon of terras of aan de buitenzijde

van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering, Vergadering II of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement en/of Huishoudelijk Reglement II. Voor zover zulks uit Reglement I voortvloeit is voor vermelde handelingen tevens de toestemming van Vergadering I vereist danwel dienen de ter zake opgenomen regels in het Huishoudelijk Reglement I te worden gevolgd.

3. De vergadering en Vergadering II, die bij het verlenen van de toestemming voorwaarden kunnen stellen, kunnen een reeds verleende toestemming intrekken.

4. In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde is de eigenaar van het privé gedeelte behorend tot het appartementsrecht met index 425 zonder toestemming van de vergadering, Vergadering I en Vergadering II bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, reclame-aanduidingen en uithangborden tegen de gevel van zijn privé gedeelte, voor zover deze niet anders worden aangebracht dan tegen/aan dat gedeelte van de gevel van bedoeld privé gedeelte waarachter zich de winkel-/bedrijfsruimten bevinden en met dien verstande dat deze geen andere teksten bevatten dan die welke verbandhouden met het in de betreffende winkel-/bedrijfsruimte(n) uitgeoefend bedrijf of beroep en deze geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend licht verspreiden. De eventueel benodigde vergunning(en) dient(dien) door de betreffende eigenaar(s) te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bovenbedoelde zaken worden aangebracht. Een eventuele precarioheffing is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

5. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tij-

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

Artikel 14.

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering, Vergadering I (laatstgenoemde uitsluitend voor zover het constructieve onderwerpen betreft) en Vergadering II geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar wordt gebracht.

Artikel 15.

De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten. De vereniging is bevoegd het in de vorige zin bepaalde - voor wat betreft de gemeenschappelijke zaken hiervoor in artikel 9, lid 1, sub c, bedoeld - uit te besteden aan de vereniging, die wordt opgericht bij de akte waarbij het appartementsrecht dat ontstaat ingevolge splitsing van het appartementsrecht met index 425 en recht geeft op onder meer het uitsluitend recht van gebruik van negenenzeventig woningen met bijbehorende bergingen, zodanig wordt ondergesplitst dat negenenzeventig appartementsrechten ontstaan die elk het exclusief gebruiksrecht geven op één woning en één berging.

Artikel 16.

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor

de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijnentwege aanwezige derden en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN.

Artikel 17.

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement en/of het Huishoudelijk Reglement I en/of het Huishoudelijk Reglement II kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement, Reglement I, Reglement II, het huishoudelijk reglement, het Huishoudelijk Reglement I en het Huishoudelijk Reglement II in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming, te weten:
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 424:
 - als woningen respectievelijk als bergingen zulks voor zover het betreft de ruimten gelegen op de begane grond en de erboven gelegen eerste tot en met vierde verdieping respectievelijk de bij die woningen behorende ruimten gelegen naast de bovenste parkeerlaag in de ondergrondse par-

keergarage;

- voor wat betreft het appartementsrecht met index 425:
 - als winkel-/bedrijfsruimten voor zover het betreft de ruimten op dat gedeelte van de begane grond dat gelegen is aan de Valkenburgerstraat-zijde en een gedeelte van de 25 Februariplein-zijde van het gebouw; en
 - als woningen respectievelijk als bergingen zulks voor zover het betreft de ruimten op het niet ten behoeve van de winkel-/bedrijfsruimten bestemde gedeelte van de begane grond alsmede de ruimten op de eerste tot en met zesde verdieping respectievelijk de bij die woningen behorende ruimten gelegen naast de bovenste parkeerlaag in de ondergrondse parkeergarage.

De opslag van gevaarlijke, verontreinigende danwel verontreinigde stoffen is niet geoorloofd. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming voorwaarden stellen, waaronder de voorwaarde dat de toestemming weer kan worden ingetrokken.

In geval van een gebruik zoals in het vierde lid, tweede zin, bedoeld, is artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing.

5. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

6. De eigenaars en gebruikers mogen geen open vuur of haardinstallaties aanleggen.

In afwijking van het in de vorige zin bepaalde zijn de eigenaars van de appartementsrechten die

bij deze akte zijn ontstaan danwel ontstaan bij eventuele verdere splitsing en ondersplitsing en het uitsluitend recht van gebruik geven op (een gedeelte van) de bovenste woonlaag danwel de bovenste twee woonlagen van het gebouw wel bevoegd een open vuur of haardinstallatie aan te leggen, mits met voorafgaande toestemming van het bestuur, Bestuur I en Bestuur II.

Bij het verlenen van de toestemming kan het bestuur en/of Bestuur I en/of Bestuur II nadere eisen en voorwaarden stellen met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

7. 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 om anders dan in sanitaire ruimten stenen vloeren of parket aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Artikel 18.

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te (doen) onderhouden en daarbij de belangen van de andere eigenaar(s) in acht te nemen.

Tot dat onderhoud behoort onder meer het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de gemeenschappelijke leidingen.

Voorts is iedere eigenaar en gebruiker gehouden die zijden van de ramen met het glas en de kozijnen met de deuren die zich in gesloten toestand in het privé-gedeelte bevinden behoorlijk te onderhouden.

2. 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 laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat deze gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of 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 te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. Eventuele schade die hieruit voortvloeit komt voor rekening van de eigenaar te wiens behoeve de handeling wordt verricht.

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 verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en/of gebruiker, voor zover er geen door het bestuur, Bestuur I of Bestuur II gesloten verzeke-

ring bestaat.

Voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur casu quo Bestuur I, casu quo Bestuur II zorg voor de reparatie.

Artikel 19.

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de hoofdaansluitingen van water, elektriciteit, radio, televisie, telefoon- en centrale brandmeld installaties met bijbehorende meters en installaties, alsmede andere soortgelijke voorzieningen, ook die welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

2. Een eigenaar of gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de voorzieningen welke bij oplevering door de bouwer van het gebouw (mede) ten behoeve van een ander privé gedeelte in een privé gedeelte aanwezig waren, gedogen.

Artikel 20.

Het voortbrengen van geuren, muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het eventuele huishoudelijk reglement en/of het eventuele Huishoudelijk Reglement I en/of het eventuele Huishoudelijk Reglement II kunnen hieromtrent nadere regels worden opgenomen.

Artikel 21.

1. Alle privé gedeelten met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten

heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

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

4. Alle zich in een privé gedeelte bevindende voorzieningen welke zijn bestemd ten behoeve van een ander privé gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de eigenaar(s) van laatstbedoelde privé gedeelte.

Artikel 22.

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van overeenkomstige toepassing, zulks echter met dien verstande dat de eigenaars en gebruikers de aanwezigheid van vensters en balkons dienen te dulden, zoals deze bij oplevering van het gebouw door de bouwer aanwezig zijn.

Artikel 23.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

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

Artikel 24.

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van het mede-gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik geven, mits hij die gebruiker verplicht dat deze de bepalingen van het

reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

2. De gebruiker is tevens gehouden tot naleving van besluiten en bepalingen die eerst na de ingebruikneming worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

3. Het bestuur is verplicht de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement en/of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte te stellen.

4. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. Onverminderd vermelde aansprakelijkheid kunnen de eigenaar en de gebruiker gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

I. VERVREEMDING VAN EEN APPARTEMENTSRECHT.

Artikel 25.

Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede de vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.

Artikel 26.

1. Voor de ter zake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn gewor-

den of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk.

2. De vervreemder en de verkrijger zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen bedoeld in artikel 35, vijfde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 35, vierde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk de vervreemder eigenaar was.

Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd ter zake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

3. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor de verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding en ingevolge het in dit reglement bepaalde te zijnen laste komt.

4. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.

5. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, tweede en derde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.

6. Indien de vereniging ter zake van de vervreemding een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.

7. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

J. OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS.

I. Algemene Bepalingen.

Artikel 27.

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van

eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, eerste lid, onder e, Burgerlijk Wetboek.

2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars van Woningen en Winkel-/bedrijfsruimten Markenhoven, Hof 1, gelegen te Amsterdam aan de Valkenburgerstraat, Rapenburgerstraat, het 25 Februariplein en Raoul Wallenbergplein"; zij is gevestigd te Amsterdam.

De vereniging kan handelen onder de naam: "V.V.E. Hof 1".

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 28.

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

Artikel 29.

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4, eerste lid, derde zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5, eerste lid.

2. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.

3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door het bestuur, tezamen met de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter van de vergadering, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot be-
legging van de geldmiddelen van het reservefonds.

5. De waardepapieren zullen moeten worden be-
waard op de wijze als door de vergadering be-
paald.

(ii) Vergadering van eigenaars.

Artikel 30.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehou-
den te Amsterdam, op een nader door het bestuur
vast te stellen plaats.

2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van
het boekjaar zal een vergadering worden gehou-
den, waarin, in overeenstemming met artikel 4,
eerste lid, door het bestuur de exploitatiereke-
ning over het afgelopen boekjaar wordt voorge-
legd die door de vergadering moet worden vastge-
steld voor de bepaling van de definitieve bijdra-
ge door iedere eigenaar. In deze of een eerdere
vergadering wordt tevens de begroting vastge-
steld voor het aangevallen of het komende boek-
jaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dik-
wijls het bestuur of de voorzitter van de verga-
dering zulks nodig acht, alsmede indien een eige-
naar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door een eigenaar verlangde verga-
dering niet door het bestuur wordt bijeengeroe-
pen op een zodanige termijn, dat de verlangde
vergadering binnen één maand na binnenkomen van
het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker be-
voegd zelf een vergadering bijeen te roepen met
inachtneming van dit reglement.

5. De oproeping ter vergadering vindt plaats met
een termijn van ten minste veertien dagen - de
dag van oproeping en van vergadering daaronder
niet medegerekend - en wordt verzonden naar de
werkelijke of, in overeenstemming met artikel

1:15 Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.

Artikel 31.

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123, derde lid, Burgerlijk Wetboek.

2. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: twee.

Ieder van de eigenaars is bevoegd tot het uitbrengen van één stem.

Artikel 32.

1. Indien een appartementsrecht aan meer eigenaars toekomt, zulks anders dan ingevolge een ondersplitsing als hierna in artikel 44 bedoeld, zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe door hen schriftelijk aangewezen.

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

3. Het stemrecht in Vereniging II zal worden uitgeoefend op de wijze als bepaald in artikel 42 van Reglement II.

4. Onderwerpen waarover een besluit zal worden genomen in Vergadering II, zullen vóór Vergadering II aan de orde worden gesteld in de vergadering.

Degene die bevoegd is de vereniging in Vergadering II te vertegenwoordigen, is gehouden in Vergadering II te stemmen zoals tijdens de vergadering is besloten.

Artikel 33.

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 32, eerste lid en artikel 44, derde lid, van het reglement.

Artikel 34.

1. Alle besluiten worden unaniem genomen.
2. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een, mits met voorkennis van het bestuur, gedaan voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
3. In een vergadering, waarin niet beide stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kan geen geldig besluit worden genomen.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.

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

Artikel 35.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur respectievelijk aan Vereniging I of Vereniging II danwel Bestuur I of Bestuur II toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de in lid 1 bedoelde gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het be-

stuur. Dit kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ter grootte van tien procent van de voor het lopende boekjaar vastgestelde of laatstelijk vastgestelde begroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. Voor zover daarover niet door Vergadering I en/of Vergadering II is of wordt beslist, beslist de vergadering over de kleur van het buitenverfwerk, alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk dat moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in een privé gedeelte bevinden.

4. De vergadering kan besluiten tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven.

5. Indien door de vergadering tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

Artikel 36.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

Artikel 37.

1. Van het verhandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering en het bestuur en welke

worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage in de notulen verlangen.

(iii) Bestuur van de vereniging.

Artikel 38.

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.

In het geval dat er meer dan twee bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. In dat geval benoemen zij tevens een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.

2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.

3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijk(e) herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 29. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van de middelen van de vereniging. De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan een/vijfde gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

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

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen, een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. Zolang dit bedrag niet is vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan een/tiende gedeelte van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een door de

vergadering te bepalen aantal personen. Het bestuur besluit bij volstreekte 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 bestuursvergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vier en niet later dan acht weken na de eerste. In de oproeping tot deze bestuursvergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende bestuursvergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze bestuursvergadering kan een besluit worden genomen, ook indien niet alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Ingeval de stemmen in de bestuursvergadering staken, beslist de vereniging.

8. De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur, danwel door twee gezamenlijk handelende bestuursleden.

9. Het bestuur is bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen mits na daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.

Artikel 39.

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
2. De eigenaar van het appartementsrecht met index 424 is slechts op eerste verzoek van het bestuur verplicht een opgave van de gebruikers van de van dit appartementsrecht deel uitmakende privé gedeelten te verstrekken.
3. Na mededeling als bedoeld in de artikelen 5:122, tweede lid, en 5:123, vierde lid, Burger-

lijk Wetboek, alsmede na verstrekking van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde opgave, wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 40.

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

K. HUISHOUELIJK REGLEMENT.

Artikel 41.

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken; de regels bedoeld in artikel 5:128 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
- b. het gebruik van de privé gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het bestuur;
- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft,

alles voor zover dit niet reeds in het onderhavige reglement, het Reglement I of Reglement II is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, het onderhavige reglement, het Reglement I, Reglement II, het eventuele Huishoudelijk Reglement I of het eventuele Huishoudelijk Reglement II, worden voor niet-geschreven gehouden.

2. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

L. INDEX.

Artikel 42.

Alle bedragen vermeld in dit reglement met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid, bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van de door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: C.B.S. te publiceren consumentenprijsindex - alle huishoudens, op basis negentienhonderdnegentig is honderd (1990=100).

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

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van consumentenprijsindices - alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de indices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de indices van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

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

M. GESCHILLEN.

Artikel 43.

1. Indien de eigenaars ingevolge stakende stemmen niet tot een besluit als bedoeld in artikel 34, lid 1, kunnen komen en één der eigenaars merkt dit aan als een geschil, zal dit door de meest gereede eigenaar binnen een maand bij aangezekende brief of deurwaardersexploït aan de andere eigenaar worden kenbaar gemaakt.

2. Alsdan wordt binnen dertig dagen na ontvangst van de in lid 1 genoemde kennisgeving een geschillencommissie ingesteld bestaande uit ten hoogste drie leden. De geschillen worden beslecht bij wijze van bindend advies.

3. Twee leden van de geschillencommissie worden benoemd door de eigenaars en wel één door de eigenaar welke vóór het besluit bedoeld in artikel 34, lid 1, heeft gestemd en één door de eigenaar welke tegen dat besluit heeft gestemd, terwijl door de twee benoemden het derde lid van de commissie zal worden aangewezen.

Indien men over de benoeming van de leden van de geschillencommissie geen overeenstemming kan bereiken, zal de aanwijzing geschieden door de kantonrechter binnen het arrondissement waar het Registergoed is gelegen.

Het derde lid is tevens voorzitter van de geschillencommissie. De besluiten in de commissie worden genomen met meerderheid van stemmen.

4. De uitspraak van de commissie staat gelijk met een besluit van de vergadering.

5. De aan de beslechting van het geschil verbonden kosten komen ten laste van de vereniging, tenzij de commissie van oordeel is dat die kosten geheel of gedeeltelijk ten laste van een der eigenaars komen.

N. ONDERSPLITSING.

Artikel 44.

1. Een eigenaar is bevoegd zijn appartementsrecht onder te splitsen in onderappartementsrechten. Ook de dan ontstane onder-appartementsrechten zijn weer voor verdere ondersplitsing in appartementsrechten vatbaar.
 2. In geval van ondersplitsing als in het vorige lid van dit artikel bedoeld 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.
 3. In geval van ondersplitsing zullen de eigenaars van de betreffende onderappartementsrechten in de vergadering van eigenaars en ter zake van het uit te oefenen stemrecht worden vertegenwoordigd door een door het bestuur van de bij de ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars aan te wijzen lid van dat bestuur.
 4. Het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars dient gelijk te zijn aan het boekjaar van de hiervoor bij deze akte opgerichte vereniging.
 5. Bij de akte van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
- Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.
- Van de volmacht aan de comparante blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht.
- Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te Rotterdam, op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.
- Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de com-

parante is opgegeven en zij heeft verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de comparante, die aan mij, notaris, bekend is, en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur tweeëntwintig minuten.

(get.). H.M. Kolster, P.A.E. Kerckhoffs.