



Markenhoven

Ondersplitsing Ondergrondse

Parkeergarage in twee lagen



Versie d.d.
28-5/16-6-1997
hmk/br/bl/asm
51323672.hmo/akt97.aas

Markenhoven
Ondersplitsing Ondergrondse Parkeergarage
in twee lagen

Heden zestien juni negentienhonderdzevenen-
negentig verschijnt voor mij, Mr Jelle ten Have,
kandidaat-notaris, wonende te Schoonhoven, hier-
na te noemen "notaris", als plaatsvervanger van
de met verlof afwezige notaris Mr Albert Antoon
Schulding, ter standplaats Rotterdam:

Mr Helena Maria Kolster, kandidaat-notaris, wo-
nende te 2585 BV 's-Gravenhage, Burgemeester
Patijnlaan 388, geboren te 's-Gravenhage op vijf-
tien maart negentienhonderdzesig, van wie de
identiteit is vastgesteld aan de hand van pas-
poort nummer: L073901, ongehuwd, te dezen hande-
lend als gevolmachtigde van Drs Petrus Francis-
cus Joannes Maria de Been, hoofd van de afdeling
Verwerving, Ontruiming en Erfpacht van de Dienst
Binnenstad Amsterdam, wonende te 1054 DH Amster-
dam, Eerste Helmersstraat 22-c, geboren te Best
op twintig juli negentienhonderdvierenzesig,
gehuwd, die bij het verstrekken van de volmacht
handelde als vertegenwoordiger van de publiek-
rechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam,
daartoe krachtens het bepaalde in artikel 171,
lid 2 Gemeentewet aangewezen door de burge-
meester van die gemeente en voorts ter uit-
voering van het op zes juni negentienhonderdze-

venennegentig genomen besluit, waarvan een kopie als BIJLAGE 1 aan deze akte wordt gehecht.

De comparante geeft te kennen:

CONSIDERANS / SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.

(i) De gemeente Amsterdam - hierna te noemen: de **Gemeente** - is eigenaar van:

- het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3379-A, appartementsindex 2, omvattende:
- a. het tweehonderdzes-en-twintigste/duizendste onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met de daarop en daarop onder te realiseren en thans in aanbouw zijnde opstallen bestaande uit:
 - een ondergrondse parkeergarage, met luffel aan de Anne Frankstraat-zijde van het gebouw, welke parkeergarage zal bestaan uit twee parkeerlagen met één in- en uitgang met hellingbaan ten behoeve van auto's, twee in- en uitgangen ten behoeve van voetgangers en vier nooduitgangen, alsmede uit naast de bovenste parkeerlaag gelegen bergingen ten behoeve van de hierna te vermelden woningen met daarbij gelegen gangen en trappenhuizen ter ontsluiting van deze bergingen; en
 - zeven boven vermelde parkeergarage te realiseren gebouwen, waarvan:
 - één gebouw zal bestaan uit honderddrie woningen, deels op een gedeelte van de begane grond en overigens op de eerste tot en met zevende verdieping en voorts uit winkel-/bedrijfsruimten op het niet ten behoeve van de woningen strekkende gedeelte van de begane grond, en welk gebouw tenslotte zal

- beschikken over een binnentuin;
 - één gebouw zal bestaan uit negenenegentig woningen, deels op een gedeelte van de begane grond en overigens op de eerste tot en met zesde verdieping en voorts uit winkel-/bedrijfsruimten op het niet ten behoeve van de woningen strekkende gedeelte van de begane grond, en welk gebouw tenslotte zal beschikken over een binnentuin;
 - één gebouw zal bestaan uit honderdelf woningen, deels op een gedeelte van de begane grond en overigens op de eerste tot en met zesde verdieping en voorts uit winkel-/bedrijfsruimten op het niet ten behoeve van de woningen strekkende gedeelte van de begane grond, en welk gebouw tenslotte zal beschikken over een binnentuin;
 - één gebouw zal bestaan uit winkel-/bedrijfsruimten op de begane grond en tien woningen op de eerste tot en met zesde verdieping;
 - één gebouw zal bestaan uit winkel-/bedrijfsruimten op de begane grond en tien woningen op de eerste tot en met vijfde verdieping;
 - twee gebouwen elk zullen bestaan uit negen woningen op de begane grond tot en met de vierde verdieping,
- een en ander 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

- centiaren;
- b. het recht op het uitsluitend gebruik van de
- hiervoor vermelde ondergrondse parkeergara-
- ge met de daarbij behorende luifel boven de
- hierna bedoelde in- en uitgang ten behoeve
- van auto's, en wel voor zover het betreft
- de twee parkeerlagen met in totaal vijf-
- honderdnegentig parkeerplaatsen, met de ten
- behoeve van de onderste parkeerlaag te rea-
- liseren vier nooduitgangen, en voorts drie
- in- en uitgangen van en naar de openbare
- weg, te weten één in- en uitgang met hel-
- lingbaan ten behoeve van de auto's gelegen
- aan de noordoost-zijde (of wel de Anne
- Frankstraat-zijde) van het gebouw en twee
- in- en uitgangen met trappenhuizen ten be-
- hoeve van de voetgangers gelegen aan de
- noordoost- respectievelijk zuidwest-zijde
- van het gebouw en de in en/of bij deze in-
- en uitgangen te realiseren toegangsappara-
- tuur en betaalautomaten, alsmede alle overi-
- ge uitsluitend ten behoeve van de parkeerga-
- rage te realiseren apparatuur, en tenslotte
- de ten behoeve van de parkeergarage te rea-
- liseren ventilatiekanalen,
- welke parkeergarage is gelegen te Amsterdam
- aan de Anne Frankstraat,

hierna aan te duiden als: **het Appartement.**

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

Het hiervoor vermelde perceel grond, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, nummer 3353, is door de Gemeente in eigendom verkregen op de wijze als omschreven in de akte van splitsing in appartementsrechten waarnaar in de volgende zin verwezen wordt.

Bij een heden voor een plaatsvervanger van Mr

A.A. Schulting, notaris te Rotterdam, verleden akte van splitsing als bedoeld in artikel 5:107 Burgerlijk Wetboek heeft de Gemeente vermeld perceel grond en vermeldde daarop en daaronder in aanbouw zijnde opstallen gesplitst in twee appartementsrechten, van welke één het Appartement betreft.

(iii) In verband met het in de hiervoor sub (ii) bedoelde akte van splitsing in "Considerans / splitsing in Appartementsrechten" sub (iv) en (v) vermeldde, 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 negen mei 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 aan deze akte gehecht.

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

1. de op niveau-min-één gelegen parkeerlaag met

237 - in totaal tweehonderdzevenendertig parkeer-
 - plaatsen, de ten behoeve van deze parkeerlaag
 - te realiseren ventilatiekanalen alsmede alle-
 - overige uitsluitend ten behoeve van de parkeer-
 - laag op niveau-min-één te realiseren appara-
 - tuur en voorzieningen, welke parkeerlaag de
 - bovenste parkeerlaag betreft van een uit twee
 - parkeerlagen en bergingen bestaande parkeerga-
 - rage gelegen te Amsterdam aan de Anne Frank-
 - straat, zijnde deze parkeerlaag kadastraal be-
 - kend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaan-
 - duiding 3379-A, appartementsindex 10; UVE 517

353 2. de op niveau-min-twee gelegen parkeerlaag met
 - in totaal driehonderddrieënvijftig parkeer-
 - plaatsen, de in- en uitgang met hellingbaan
 - ten behoeve van auto's gelegen aan de noord-
 - oost-zijde (ofwel Anne Frankstraat-zijde) van
 - het gebouw met de boven deze in- en uitgang te
 - realiseren luifel, twee in- en uitgangen met
 - trappenhuizen ten behoeve van voetgangers ge-
 - legen aan de noordoost- respectievelijk zuid-
 - west-zijde van het gebouw en de in en/of bij
 - deze in- en uitgangen te realiseren toegangsap-
 - paratuur en betaalautomaten, en voorts vier
 - nooduitgangen, de ten behoeve van deze parkeer-
 - laag te realiseren ventilatiekanalen alsmede
 - alle overige uitsluitend ten behoeve van de
 - parkeerlaag op niveau-min-twee te realiseren
 - apparatuur en voorzieningen, welke parkeerlaag
 - de onderste laag betreft van een uit twee par-
 - keerlagen en bergingen bestaande parkeergara-
 - ge, gelegen te Amsterdam aan de Anne Frank-
 - straat, zijnde deze parkeerlaag kadastraal be-
 - kend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaan-
 - duiding 3379-A, appartementsindex 11.

De comparante verklaart bij deze over te gaan
 tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrech-

ten 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, omfattende de op de eigenaars van toepassing zijnde bepalingen;
 - k. "huishoudelijk reglement": het krachtens het reglement (artikel 40) 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 mede heden voor een plaatsvervanger van Mr A.A. Schulting, notaris te Rotterdam, verleden - hiervoor in de considerans sub (ii) bedoelde - akte van splitsing in appartementsrechten;
 - 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 akte van splitsing in appartementsrechten, daaronder mede begrepen de statuten van de vereniging opgericht bij de hier-

voor in de considerans sub (ii) vermelde akte van splitsing in appartementsrechten;

- q. "Huishoudelijk Reglement I": het door de Vergadering I vast te stellen/vastgestelde huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 41 van Reglement I.

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 10 voor vierentwintig/honderdste aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 11 voor zesenzeventig/honderdste 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 voor de in het eerste lid van dit artikel vermelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

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

527

24/100

perfect
gebruik

76/100

- 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 of van 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 I, Huishoudelijk Reglement I en/of het lidmaatschap van Vereniging I;
 - i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.
- D. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDAGEN.**

Artikel 4.

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het boekjaar dat geldt conform Reglement I, 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 ei-

genaars 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 name 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 zijn 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 of Bestuur I 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 gerestitueerd; 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 verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag van de datum van opeisbaarheid af een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

2. 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 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 verplichtingen, die uit de gerechtigheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

E. VERZEKERINGEN.

Artikel 8.

1. Iedere eigenaar is bevoegd voor eigen rekening een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119, tweede lid, Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten 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 of Vereniging I 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 tot gemeenschappelijke gedeelten en zaken zijn gedefinieerd en waarvan een nadere omschrijving is gegeven in artikel 9, lid 1 van Reglement I;
 - b. de leidingen voor afvoer van hemelwater en de goten alsmede de riolering en de hoofdleidingen en dergelijke voor water, elektriciteit en telefoon en centrale antenne-inrichting en in verband daarmee te realiseren

bouwkundige voorzieningen, indien en voor zover deze niet uitsluitend ten behoeve van één appartementsrecht strekken en niet vallen onder het betreffende nutsbedrijf.

2. De niet onder het lid 1 van dit artikel vallende gedeelten en zaken zijn 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:

3. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken, ook als deze zich in een privé gedeelte 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 inacht nemen het reglement, het Reglement I, het eventuele Huishoudelijk Reglement I en het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-gebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12.

De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de richtlijnen ter plaatse en voorts overeenkomstig de besluiten

van de vergadering, Vergadering I, het bestuur, Bestuur I, de regels op te nemen in het eventuele huishoudelijk reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement I.

Artikel 13.

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

Artikel 14.

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering en de Vergadering I geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor 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.

Onverminderd het hierna in artikel 23B bepaalde, voert de vereniging 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 uit te besteden aan de vereniging die wordt opgericht bij de akte waarbij het appartementsrecht met index 10 wordt ondergesplitst in twee appartementsrechten.

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 hin-

der 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 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, het huishoudelijk reglement, het Reglement I en het Huishoudelijk Reglement I 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 10:
 - als parkeergarage ten behoeve van de stalling van tweehonderdzevenendertig personenauto's, motorfietsen en andere met personenauto's danwel motorfietsen vergelijkbare motorrijtuigen;
 - voor wat betreft het appartementsrecht met index 11:
 - als parkeergarage ten behoeve van de stalling van driehonderddrieënvijftig personenauto's, motorfietsen en andere met personenauto's danwel motorfietsen vergelijkbare motorrijtuigen.

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 en Vergadering I. De vergadering en Vergadering I kunnen 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. Voor wat betreft de tot het appartementsrecht met index 11 behorende en voor motorrijtuigen bestemde in- en uitgang met hellingbaan alsmede de tot dat appartementsrecht behorende en voor voetgangers bestemde in- en uitgang aan de noord-oost-zijde van het gebouw geldt dat deze tevens als in- en uitgang gebruikt mogen worden door de eigenaars/gebruikers van het appartementsrecht met index 10.

Zodra de kostenverdeling ter zake van de voor motorrijtuigen bestemde in- en uitgang met hellingbaan niet meer wordt geregeld ingevolge het hierna in artikel 23B bepaalde, zullen de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing ter zake van deze in- en uitgang in onderling overleg tussen partijen worden bepaald, daarbij de frequentie van het gebruik door beide eigenaars/gebruikers in acht nemend.

De kosten ter zake van bedoelde voetgangers in- en uitgang komen te allen tijde geheel ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met index 11.

6. Binnen het gebouw zijn dezelfde verkeersregels van toepassing als die welke gelden op de

openbare weg.

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 leidingen met uitzondering van de leidingen als hiervoor in artikel 9, lid 1 sub b bedoeld.

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.

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 belang-

rijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 19.

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de installaties en aansluitingen voor water, elektriciteit, radio, televisie, telefoon, centrale brandmeld installaties met bijbehorende meters en installaties alsmede andere soortgelijke voorzieningen, ook die welke later met toestemming van de vergadering of Vergadering I 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 in een privé gedeelte (mede) ten behoeve van een ander privé gedeelte aanwezig waren, gedogen.

Artikel 20.

Het voortbrengen van muziek en geluiden die een onredelijke hinder veroorzaken, is verboden. In het eventuele huishoudelijk reglement en/of het eventuele Huishoudelijk Reglement I 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 - tenzij deze akte iets anders vermeldt - voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.

2. Schade aan een privé gedeelte die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad komt voor rekening van de eigenaars gezamenlijk, onvermin-

derd 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 tenzij dit in strijd is met het in dit reglement bepaalde danwel de aard van een privé gedeelte zich hiertegen verzet.

Artikel 23A.

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.

Artikel 23B.

Bijzondere bepaling ter zake van beheer.

1. Indien en zolang het appartementsrecht met index 11 in volle eigendom toebehoort aan de gemeente Amsterdam geldt - in afwijking van het overigens in dit reglement bepaalde - het volgende.

De gemeentelijke dienst Parkeergebouwen Amsterdam (onderdeel van de Dienst Amsterdam Beheer) danwel een daarmee gelijk te stellen gemeentelijke dienst voert het beheer ter zake van zowel de tot het appartementsrecht met index 10 als de

tot het appartementsrecht met index 11 behorende privé gedeelten. De terzake van dit beheer geldende voorwaarden en bepalingen dienen de eigenaars in onderling overleg overeen te komen. Uitgangspunten voor bedoelde overeenkomst zijn:

- a. de door bedoelde dienst ter zake van haar beheer van het appartementsrecht met index 10 aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 10 in rekening te brengen beheersvergoeding zal in overeenstemming zijn met een gebruikelijk door onafhankelijke marktpartijen in rekening te brengen beheersvergoeding;
- b. in het kader van bedoeld beheer zal bedoelde dienst bevoegd zijn ter zake van een privé gedeelte normaal gebruikelijke onderhouds- en/of herstel- en/of vernieuwingswerkzaamheden op te dragen. Voor zover deze werkzaamheden betrekking hebben op het appartementsrecht met index 10, zullen de kosten daarvan in rekening worden gebracht aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 10. Voor zover deze werkzaamheden betrekking hebben op het appartementsrecht met index 11, zullen de kosten daarvan komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met index 11, zulks onverminderd het hierna sub c bepaalde;
- c. de kosten:
 - verband houdende met onderhoud, herstel of vernieuwing van de in- en uitgang met hellingbaan komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 10 voor een/zesde aandeel en voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 11 voor vijf/zesde aandeel;
 - verband houdende met onderhoud, herstel of vernieuwing van de ten behoeve van bedoeldé in- en uitgang strekkende toegangs-

- apparatuur komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 10 en 11 ieder voor zodanig aandeel als correspondeert met de mate van ieders gebruik van bedoelde apparatuur;
- d. ten aanzien van niet-normaal-gebruikelijk onderhoud (kunstuitingen daaronder begrepen), herstel of vernieuwing ten aanzien van de in- en uitgang met hellingbaan geldt dat deze eveneens door de eigenaar van het appartementsrecht met index 11 opgedragen kunnen worden, zij het dat de daarmee samenhangende kosten geheel komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met index 11. Indien tot in de vorige zin bedoeld niet-normaal-gebruikelijk onderhoud, herstel of vernieuwing wordt besloten door beide eigenaars gezamenlijk zullen de daaraan verbonden kosten tussen partijen worden verdeeld overeenkomstig alsdan terzake te maken afspraken.
2. De in het vorige lid bedoelde overeenkomst zal tussen partijen gesloten zijn uiterlijk honderdtachtig dagen nadat het gebouw voor gebruik aan de eigenaars is opgeleverd. Indien partijen binnen de in de vorige zin vermelde termijn geen overeenstemming hebben bereikt, zal een geschillencommissie worden ingesteld binnen dertig dagen na het verstrijken van de in de vorige zin vermelde termijn. Het hierna in artikel 42, lid 2 tot en met 5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat lid 4 zo gelezen dient te worden dat de uitspraak van de commissie gelijk staat aan een door de eigenaars gesloten overeenkomst als in het vorige lid van dit artikel bedoeld.
- 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.
5. Het in dit artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op de eigenaar van het appartementsrecht met index 11, indien en zolang deze parkeerlaag gebruikt wordt als openbare parkeergarage.

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 geworden 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, vierde lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 35, derde 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 Parkeergarage Markenhoven, gelegen te Amsterdam, aan de Anne Frankstraat"; zij is gevestigd te Amsterdam.

De vereniging kan handelen onder de naam: "V.V.E. Parkeergarage Markenhoven".

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 schul-

den 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 en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.

5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

(ii) Vergadering van eigenaars.

Artikel 30.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden 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 gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4, eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een eigenaar zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door een eigenaar verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van

het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. Door de vergadering worden al dan niet uit de eigenaars een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald, worden de voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid treedt de plaatsvervangend voorzitter in zijn plaats. Is ook de plaatsvervangend voorzitter afwezig, dan voorziet de vergadering zelf in haar leiding.

7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.

8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van 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.

9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

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 43 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 Vergadering I zal worden uitgeoefend op de wijze als bepaald in artikel 44 van Reglement I.

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

Degene die bevoegd is de vereniging in Vergadering I te vertegenwoordigen, is gehouden in Vergadering I 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 43, 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 minder dan twee stemmen kunnen worden uitgebracht, 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 bestuur. 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. De vergadering kan besluiten tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven.

4. 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.

5. 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 36.

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 37.

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. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide func-

- ties 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 een 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 38.

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

2. De eigenaar(s) van het appartementsrecht dat zal ontstaan door verdere ondersplitsing van het appartementsrecht met index 10 en rechtgeeft op eenenveertig voor verhuur bestemde parkeerplaatsen, is slechts op eerste verzoek van het bestuur verplicht een opgave van de gebruikers van de betreffende parkeerplaatsen te verstekken.

3. Na mededeling als bedoeld in de artikelen 5:122, tweede lid, en 5:123, vierde lid, Burgerlijk Wetboek alsmede na verstrekking van de in het vorige lid van dit artikel bedoelde opgave, wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 39.

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

K. HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Artikel 40.

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

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke 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 of het Reglement I is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, het onderhavige reglement, het Reglement I of het eventuele Huishoudelijk Reglement I, 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 41.

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 42.

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 deurwaardersexploit 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 aan 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 43.

1. Een eigenaar is bevoegd zijn appartementsrecht onder te splitsen in onderappartementsrechten. Ook de dan ontstane onder-appartementsrechten zijn weer voor 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 comparante 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 veertien uur tien minuten.
(get.): H.M. Kolster, J. ten Have.