

60902324/JKA

AKTE TOT HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

betreft : gebouw "De Banne" te Amsterdam
*Vereniging van eigenaars gebouw "De Banne" gelegen aan
het Bezaanjachtplein te Amsterdam*

60902324/01

Heden, acht en twintig juni tweeduizend elf, verschijnt voor mij, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht:

de heer mr. Jasper Kampherbeek, geboren te Rhenen op tien februari negentienhonderd vijfenzeventig, met kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 203,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van

de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **Gemeente Amsterdam**, kantoorhoudende te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1, en daarbij handelend ter nadere uitvoering van een besluit van zes januari tweeduizend elf met kenmerk 4036-B, een besluit van zes januari tweeduizend elf met kenmerk 4007-B en een besluit de dato zeven en twintig april tweeduizend elf;

de Gemeente Amsterdam hierna te noemen: de "Gemeente".

De verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaart:

A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

De Gemeente is eigenaar van het navolgende registergoed:

een perceel grond met het daarop in aanbouw zijnde gebouw (onder meer) bestaande uit commerciële ruimten, een wijkcentrum, stallingplaatsen en woningen, gelegen aan het Bezaanjachtplein te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie AQ, nummer 2462** (groot een en twintig are tien centiare), **sectie AM, nummers 556** (groot elf are acht en vijftig centiare), **781** (groot drie are drie centiare) **en 987** (groot twee en zeventig are twee en tachtig centiare);

hierna te noemen: "het gebouw";

welk perceel met kadastraal nummer 2462 is belast met het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringen Wet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Stedin Netten Utrecht; van welke percelen met kadastrale nummers 2462 en 987 de grootte en grenzen voorlopig zijn vastgesteld, en welke grootte en grenzen aan de hand van de definitief te realiseren bebouwing definitief zullen worden vastgesteld door de

landmeetkundige dienst van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

B. EIGENDOMSVERKRIJGING

Het gebouw is door de Gemeente verkregen:

1. ten aanzien van het perceel met kadastraal nummer 987
 - a. deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Alkmaar op dertig september negentienhonderd drie en zestig in register Hypotheken 4, deel 1522 nummer 12, van een afschrift van een akte tot levering, op negentien juli negentienhonderd drie en zestig verleden voor H.J. Nipperus, destijds notaris te Amsterdam;
 - b. deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op een mei negentienhonderd negen en vijftig in register Hypotheken 4, deel 3922 nummer 102, van een afschrift van een akte tot levering, op negen en twintig april negentienhonderd negen en vijftig verleden voor B.H. Vaags, destijds notaris te Dordrecht;
 - c. deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op dertig juli negentienhonderd zestig in register Hypotheken 4, deel 3982 nummer 36, van een afschrift van een akte tot levering, op dertig juli negentienhonderd zestig verleden voor mr. F.A. de Gelder, destijds notaris te Amsterdam;
 - d. deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op zeventien juni tweeduizend drie in register Hypotheken 4, deel 18740 nummer 113, van een afschrift van een akte tot levering, op zestien juni tweeduizend drie verleden voor mr. K.E.M. ten Hagen, notaris te Amsterdam;
2. ten aanzien van het perceel met kadastraal nummer 2462
 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Alkmaar op dertig september negentienhonderd drie en zestig in register Hypotheken 4, deel 1522 nummer 12, van een afschrift van een akte tot levering, op negentien juli negentienhonderd drie en zestig verleden voor H.J. Nipperus, destijds notaris te Amsterdam;
3. ten aanzien van de percelen met kadastraal nummers 556 en 781
 de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee april tweeduizend tien in register Hypotheken 4, deel 56475 nummer 174, van een afschrift van een vonnis van de Rechtbank Amsterdam met de daarbij behorende verklaring van de griffie van de Rechtbank Amsterdam.

**C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/
SPLITSINGSTEKENING**

1. De Gemeente wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 juncto 107 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.
- ./.
2. Aan deze akte is daartoe een uit vijf (5) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers 1 tot en met 5 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren, welke bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven; en van welke gedeelten het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen.
3. De splitsingstekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twintig april tweeduizend elf in depot genomen onder **nummer 2011041500361**.
- ./.
4. Blijkens een aan deze akte gehecht bewijs van in depotname van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende hiervoor onder A. omschreven grond: Amsterdam AM 992 A.

D. SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening zijn aangeduid met de indices A-1 tot en met A-5, en welke nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de (tweehonderd (200)) woningen met bergingen, fietsbergingen en scootmobielplaatsen en verder aan- en toebehoren, gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping van het gebouw (niveau 0 tot en met 7), thans plaatselijk onbekend en ongenummerd (thans aangeduid als Blok 1, Blok 2, Blok 3, Blok 4 en Blok 5), kadastraal **gemeente Amsterdam, sectie AM, complexaanduiding 992-A, appartementsindex 1**; uitmakende het twee honderd zes en tachtig/vijf honderd vijf en veertigste (286/545e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het gebouw;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimten voor sociaal, maatschappelijke en commerciële doeleinden (zijnde thans een wijkcentrum) op de begane grond, eerste en tweede verdieping van het gebouw (niveau -1, 0, 1 en 2), thans plaatselijk onbekend en

- ongenummerd, kadastraal **gemeente Amsterdam, sectie AM, complexaanduiding 992-A, appartementsindex 2;**
 uitmakende het zes en dertig/vijf honderd vijf en veertigste (36/545e)onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het gebouw;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de (dertig (30)) commerciële ruimten (waaronder supermarkten en horeca) en ruimten voor (twee (2)) geldautomaten gelegen op de begane grond, eerste en tweede verdieping van het gebouw (niveau 0, 1 en 2), thans plaatselijk onbekend en ongenummerd, kadastraal **gemeente Amsterdam, sectie AM, complexaanduiding 992-A, appartementsindex 3;**
 uitmakende het een honderd vijftien/vijf honderd vijf en veertigste (115/545e)onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het gebouw;
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ruimten voor (twee honderd zes en dertig (236)) stallingplaatsen gelegen op de begane grond van het gebouw (niveau 0), plaatselijk onbekend en ongenummerd, kadastraal **gemeente Amsterdam, sectie AM, complexaanduiding 992-A, appartementsindex 4;**
 uitmakende het twee en zestig/vijf honderd vijf en veertigste (62/545e)onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het gebouw;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ruimten voor (een honderd vier en zeventig (174)) stallingplaatsen gelegen op de tweede verdieping van het gebouw (niveau 2), plaatselijk onbekend en ongenummerd, kadastraal **gemeente Amsterdam, sectie AM, complexaanduiding 992-A, appartementsindex 5;**
 uitmakende het zes en veertig/vijf honderd vijf en veertigste (46/545e)onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde het gebouw.

Door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 wordt de Gemeente eigenaar van deze appartementsrechten.

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

De Gemeente wenst over te gaan tot voormelde splitsing in appartementsrechten, deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand te brengen, een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement - met uitzondering van de bijbehorende annex - als bedoeld in evengenoemd wetsartikel, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, verleden, bij afschrift mede ingeschreven ten kantore van de Dienst

voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in register 4, deel 19399 nummer 166, ten aanzien van welke tekst de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen bij deze worden vastgesteld:

Artikel 2

Artikel 2 lid 2 wordt gewijzigd als volgt:

"Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Het gelegenheid bieden voor gok- en kansspel is niet toegestaan zonder goedkeuring van het bestuur, hieronder wordt niet begrepen de verkoop in het kader van loterijen en het plaatsen van gokmachines in de commerciële ruimten met in achtneming van de daartoe geldende publiekrechtelijk regelgeving, hetgeen zondermeer is toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld."

Artikel 8

Artikel 8 lid 1 zal luiden als volgt:

./.

"1. De eigenaars zijn ieder in de gemeenschap gerechtigd voor de breukdelen, zoals hiervoor onder "omschrijving appartementsrechten" vermeld in de omschrijving van de afzonderlijke appartementsrechten. De aandelen zijn gebaseerd op Bruto Vloer Oppervlakte (BVO) conform NEN 2580, verwezen wordt naar een aan deze akte gehecht overzicht."

Artikel 8 lid 2 zal luiden als volgt:

- "2. a. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in artikel 15 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:136 van het Burgerlijk Wetboek tussen de eigenaars zullen worden verdeeld naar rato van de waarde der respectievelijke appartementsrechten, zoals die waardeverhouding alsdan tussen de eigenaars onderling mocht worden bepaald, ofwel, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, voor partijen bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuradeur.
- b. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn, zulks met inachtneming van het hierna in artikel 20 lid 2 bepaalde."

Aan artikel 8 lid 4 wordt toegevoegd:

Opname van de navolgende voorwaarden in de akte van ondersplitsing is voorwaarde voor ondersplitsing van het appartementsrecht met index A-5:

"Aanbiedingsplicht parkeerplaatsen

De rechthebbende van een of meer van de onderappartementsrechten met indexnummers [] tot en met [], elk rechtgevende op een parkeerplaats, is bij een voorgenomen losse verkoop (niet mede inhoudende de vervreemding van één van de onderappartementsrecht(en) rechtgevende op een woning of een winkelruimte in het complex), verplicht deze parkeerplaats als volgt aan te bieden:

1. Aanbiedingsplicht

- a. Indien een rechthebbende van een of meer van de onderappartementsrechten met indexnummers [] tot en met [], hierna ook te noemen: "de Aanbieder", zijn onderappartementsrecht(en) wenst te vervreemden, is hij verplicht dat (die) eerst te koop aan te bieden aan de overige rechthebbenden/huurders van de hoofd- en onderappartementsrechten in het complex rechtgevende op een woning danwel een winkelruimte (met een maximum van dertig (30)), die alsdan een recht van voorkeur tot koop hebben. Met inachtneming van het vorenstaande gaan de rechthebbende(n)/huurder(s) van de hoofd- en onderappartementsrechten in het complex rechtgevende op een woning of een winkelruimte die geen parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben of huren (hierna: "**Eerste Gegadigde(n)**"), voor de rechthebbende(n)/huurder(s) van de hoofd- en onderappartementsrechten in het complex rechtgevende op een woning of een winkelruimte die al wel een parkeerplaats in het complex in erfpacht hebben of huren (hierna: "**Tweede Gegadigde(n)**"). De Eerste Gegadigde(n) en de Tweede Gegadigde(n) hierna tezamen ook te noemen: "**Gegadigde(n)**". Het vorenstaande houdt in dat een Tweede Gegadigde(n) niet in aanmerking komt om gebruik te maken van zijn recht van voorkeur, indien een Eerste Gegadigde(n) een mededeling als hierna vermeld doet en daarmee aanspraak maakt op zijn recht van voorkeur tot koop.
- b. De Aanbieder biedt het (de) (onder)appartementsrecht(en) dat (die) hij wil vervreemden aan door middel van een aangetekende brief aan het bestuur van de hoofdvereniging (hierna: "het bestuur"). In die brief vermeldt hij de marktconforme koopprijs alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Het bestuur is verplicht binnen tien (10) dagen na ontvangst van de hiervoor vermelde brief, over de inhoud van die brief een schriftelijke mededeling te doen aan alle rechthebbenden/huurders van de (onder)appartementsrechten in het complex, op een door haar te bepalen wijze. Daarbij zal het bestuur duidelijk voormelde toewijzingsvolgorde voor de Eerste en Tweede Gegadigden uiteenzetten. Aan het schriftelijk mededelen aan voormelde rechthebbenden/huurders door het bestuur is bijvoorbeeld voldaan, indien de

aanbieding openbaar wordt gemaakt door deze goed zichtbaar in de gemeenschappelijke ruimte van het complex aan te brengen.

- c. Binnen vier (4) weken na de in de vorige paragraaf bedoelde mededeling van het bestuur dienen voormelde Gegadigde(n), die van hun recht van voorkeur gebruik willen maken dit aan het bestuur schriftelijk mede te delen, bij gebreke waarvan hun recht van voorkeur is vervallen. Indien meerdere Eerste en Tweede Gegadigden van hun recht van voorkeur gebruik wensen te maken, zal de volgorde van toewijzing luiden als volgt:

1° eerste toewijzingsmogelijkheid:

een Eerste Gegadigde;

indien meerdere aangeschreven Eerste Gegadigden van het aanbod gebruik wensen te maken zal de toewijzing geschieden door middel van een verloting te verrichten binnen tien (10) dagen na de in sub c van dit artikel vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Eerste Gegadigde krijgt een rangnummer ter zake van het voorkeursrecht.

2° tweede toewijzingsmogelijkheid:

Indien er geen Eerste Gegadigde(n) is (zijn) respectievelijk indien er tussen de Aanbieder en de Eerste Gegadigde(n) geen koopovereenkomst tot stand komt: zal de toewijzing geschieden aan een Tweede Gegadigde; indien meerdere aangeschreven Tweede Gegadigden van het aanbod gebruik wensen te maken zal de toewijzing geschieden door middel van een verloting te verrichten binnen tien (10) dagen na de in sub c van dit artikel vermelde termijn door het bestuur onder toezicht van een notaris. Elke Tweede Gegadigde krijgt een rangnummer ter zake van het voorkeursrecht.

De door de notaris gemaakte kosten zijn voor rekening van de Aanbieder.

- d. Binnen tien (10) dagen na het verstrijken van de in sub c van dit artikel gestelde termijn casu quo de in sub c. 1° (en 2°) van dit artikel bedoelde loting(en) deelt het bestuur aan de Aanbieder en de Gegadigde bij aangetekend schrijven mede wie de toegewezen Gegadigde (de Eerste Gegadigde met het hoogste rangnummer danwel - bij gebreke van een Eerste Gegadigde - de Tweede Gegadigde met het hoogste rangnummer) is waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal sluiten. De koopovereenkomst dient binnen twee (2) weken na dit aangetekend schrijven door partijen ten overstaan van een notaris te worden ondertekend. De akte van levering dient binnen zes (6) weken na het tekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.
- e. Indien met de toegewezen Gegadigde geen koopovereenkomst tot stand komt dan wel de toegewezen Gegadigde in gebreke blijft in de verplichting tot het tekenen van de akte van levering zal de Eerste Gegadigde met het

opvolgende rangnummer danwel - bij gebreke van een Eerste Gegadigde met een opvolgend rangnummer - de Tweede Gegadigde, met het hoogst geplaatste rangnummer diegene zijn waarmee de Aanbieder de koopovereenkomst zal sluiten.

2. Verkoop aan derden

- a. Indien géén van de rechthebbenden/huurders van de hoofd- en onderappartementsrechten in het complex rechtgevend op een woning of winkelruimte- die al dan niet een parkeerplaats in het gebouw in erfpacht hebben of huren - van hun recht van voorkeur tot koop gebruik wensen te maken is de Aanbieder gedurende een periode van zes (6) maanden na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld in sub b van dit artikel (dan wel vanaf zes (6) maanden nadat de bouw van het complex is voltooid, indien dat later is) vrij zijn onderappartementsrecht(en) aan een derde te vervreemden voor tenminste eenzelfde koopprijs en onder dezelfde voorwaarden als hij zijn onderappartementsrecht(en) heeft aangeboden als bedoeld in sub 1.b. van dit artikel.
- b. Indien de Aanbieder gedurende deze periode zijn onderappartementsrecht(en) voor een lagere koopprijs of onder andere voorwaarden wenst te vervreemden of indien de Aanbieder zijn onderappartementsrecht(en) na de periode van zes (6) maanden na dagtekening van de aangetekende brief als bedoeld in sub b van dit artikel wenst te vervreemden, dient hij zijn onderappartementsrecht(en) wederom conform het bepaalde in sub 1.a. tot en met e. van dit artikel aan de rechthebbenden/huurders van de hoofd- en onderappartementsrechten in het complex aan te bieden.

3. Uitsluitingen

- a. De in sub 1.a. tot en met e. van dit artikel vermelde aanbiedingsplicht geldt niet:
 - 1° ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 2° ingeval van vervreemding van een parkeerplaats die mede inhoudt de vervreemding van één van de (onder)appartementsrecht(en) rechtgevend op een woning of een winkelruimte in het complex;
- b. Uitsluitend voor de Ontwikkelaar Banne Binnen CV geldt gedurende de bouw tot uiterlijk drie (3) maanden na oplevering van het complex een ontheffing voor de sub 1 bedoelde aanbiedingsplicht indien de koper van een onderappartementsrecht rechtgevend op een woning of een winkelruimte kenbaar maakt van zijn voorkeursrecht tot verwerving van een parkeerplaats geen gebruik te zullen maken.

4. Boete en kettingbeding

- a. Indien een rechthebbende van een onderappartementsrecht met indexnummers [] tot en met [] overgaat tot vervreemding zonder de bepalingen van sub 1. tot en met 3. van dit artikel na te leven, verbeurt deze rechthebbende een onmiddellijk opeisbare boete van een honderd vijftig procent (150%) van de op het moment van vervreemding bekende WOZ-waarde (vastgesteld over het voorlaatste beschikkingsjaar) ten behoeve van de hoofdvereniging.
- b. Indien de WOZ-waarde niet langer wordt vastgesteld dan wel de basis daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepaste of vergelijkbare waarde worden gehanteerd; bij verschil van mening hieromtrent kunnen op verzoek van de meest gereede partij twee (2) deskundigen worden benoemd - waarvan elke partij er één (1) benoemd - die alsdan de grondslagwaarde voor de boete zullen vaststellen.
- c. Elke rechthebbende van een onderappartementsrecht met indexnummers [] tot en met [] is verplicht bij een vervreemding van zijn onderappartementsrecht(en) bij wijze van kettingbeding de bepalingen van dit artikel op verbeurte van een boete van een honderd vijftig procent (150%) van de WOZ-waarde (vastgesteld over het voorlaatste beschikkingsjaar) ten behoeve van de hoofdvereniging op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en deze rechtsopvolger(s) te verplichten om deze bepalingen op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel bij elke volgende vervreemding."

Artikel 10

Aan artikel 10 wordt een lid 5 toegevoegd:

- "5. Voor de periode dat een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren eigenaar(s) is (zijn), is (zijn) dat (die) fonds(en)/juridische entiteiten bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het reservefonds te doen vervangen door een borgstelling, welke vooraf door de vergadering is goedgekeurd en zal inhouden dat op eerste vordering van de vergadering wordt overgegaan tot betaling van de verschuldigde bijdrage(n) aan het reservefonds. Zodra door de vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds is (zijn) het (de) hiervoor bedoelde fonds(en)/juridische entiteiten verplicht terstond de door haar verschuldigde bijdragen aan het reservefonds voor zover toe te rekenen aan die uitgaven, te voldoen.

Het (De) hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/juridische entiteiten is (zijn) verplicht de eventuele financiële nadelen, welke voor de vereniging ontstaan

doordat de betaling van de bijdragen aan het reservefonds worden vervangen door een borgtocht (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke) te vergoeden.

Bij vervreemding van een appartementsrecht is (zijn) de hiervoor bedoeld(e) fonds(en)/juridische entiteiten verplicht de achterstallige bijdragen aan het reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen, te voldoen."

Artikel 17

- "1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden - voorzover in overeenstemming met de splitsingstekening(en), waarbij het bepaalde op de splitsingstekening(en) prevaleert - onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
- a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, de hoofddraagconstructie van het gebouw, de buitengevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties maar exclusief gevelopeningen), de centrale hal op niveau 0 ter plaats van het Parlevinkerpas (inclusief de glazen geveldelen en de overkapping behorende bij deze hal en toiletvoorziening), de balkonconstructies,-de daken (tot en met de waterkerende lagen (waaronder de dakbedekking en de dak-/gevelaansluitingen)) de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten (waaronder het geïsoleerde plafond onder de hellingbaan behorende bij het appartementsrecht met index A-5);
 - b. het hek- en traliwerk (voorzover geen onderdeel van een privé gedeelte), de borstweringen,-de algemene bergingen, de traforuimte, de (stads-) verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden);
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en de brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de gemeenschappelijke verlichting;

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

- e. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;
 - f. de overige collectieve voorzieningen.
2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend, zulks met inachtneming van de splitsingstekening(en):
- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. de niet als gemeenschappelijk op de splitsingstekening aangeduide (vlucht)trappen, de galerijen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen en de liftschachten;
 - d. de binnengevels, de liften, de liftmachines en liftinstallaties (doch niet de liftschachten), de hydrofoorinstallaties, de balkonhekwerken, de loggiahekwerken, de galerijhekwerken, de raamkozijnen met de glazen ramen, de gevelopeningen, de dakopeningen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, voor zover uitsluitend dienstbaar dan wel toebehorende aan één privé gedeelte;
 - e. de raam-/deurkozijnen en puiken met zowel de draaiende gedeelten als de vaste delen (inclusief drempels), waaronder begrepen schuifpuien met schuifdeuren, die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte of die de toegang vormen tot een vluchtroute door een ander appartementsrecht

(in welk geval de kosten hiervan ten laste komen van het appartementsrecht dat het vluchtrecht heeft), alsmede het bij één en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, voor zover uitsluitend dienstbaar dan wel toebehorend aan één privé gedeelte;

- f. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd, dit geldt onder andere ten aanzien van:
 - i. fietsen- en scootmobile-opstelplaatsen, de daktuin tot aan de waterkerende laag (waaronder de dakbedekking en de dak-/gevelaansluitingen) welke dienstbaar is aan Blok 1, Blok 2, Blok 3 en Blok 4, deze ruimten/zaken zullen toekomen aan het appartementsrecht met index A-1;
 - ii. de daktuin tot aan de waterkerende laag (waaronder de dakbedekking en de dak-/gevelaansluitingen) gelegen boven de onder de artikel 17 lid 1 sub a bedoelde centrale hal, de installaties en ruimten ten behoeve van de commerciële ruimten die zijn aangebracht op het dak, deze ruimten/zaken zullen toekomen aan het appartementsrecht met index A-2;
 - iii. de tapis roulant, de trap van de centrale entrees, het tijdelijk magazijn, de containerruimte, de expeditiehoven, de watermeterruimte met de sprinklerinstallatie en bijbehorende waterbak, de winkelpassage, de glazenoverkapping van de winkelpassage, de puien, luifels en uithangborden ten behoeve van de commerciële ruimten en de installaties en ruimten ten behoeve van de commerciële ruimten die zijn aangebracht op het dak en de onder i. bedoelde daktuin, deze ruimten/zaken zullen toekomen aan het appartementsrecht met index A-3;
 - iv. de lift en liftinstallatie van de stallingsgarage met index A-4 naar het winkelcentrum en de stallingsgarage met index A-5, de rijvlakken en stallingsvakken, de toegangshekken met bijbehorende installaties, deze ruimten/zaken zullen toekomen aan het appartementsrecht met index A-4;
 - v. de hellingbanen naar de stallingsgarage en toegangshekken met bijbehorende installaties, de rijvlakken en stallingsvakken deze ruimten/zaken zullen toekomen aan het appartementsrecht met index A-5.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.

4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan."

Artikel 20

Artikel 20 lid 2 wordt gewijzigd als volgt:

- "2. De eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met indices A-2 en A-3 hebben het gezamenlijk gebruik van de onder artikel 17 lid 1 sub a bedoelde gemeenschappelijke centrale hal op niveau 0 ter plaats van het Parlevinkerp pad (inclusief de glazen geveldelen van de overkapping behorende bij deze hal en toiletvoorziening). De overige eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten komen derhalve niet het gebruik van deze gemeenschappelijke ruimten/zaken toe, en behoeven niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op deze gemeenschappelijke ruimten/zaken. Alle schulden en kosten die betrekking hebben op deze gemeenschappelijke ruimten/zaken komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index A-2 voor het een/derde (1/3e) gedeelte en van de eigenaar van het appartementsrecht met index A-3 voor het twee/derde (2/3e) gedeelte."

Artikel 21

Aan artikel 21 lid 2 wordt toegevoegd:

"De eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met index A-1, index A-4 en index A-5 zullen gedogen dat de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met index A-2 en index A-3 de betonlaag/de betonconstructie, welke deel uitmaakt van de dak- en vloerconstructie tussen de appartementsrechten, gebruiken voor de bevestiging van leidingen, plafonds, verlichting et cetera, zulks ten behoeve van de bedrijfsvoering in de ruimten die onderdeel uitmaken van voormelde appartementsrechten, mits de hechtheid van het gebouw hierdoor niet in gevaar komt."

Aan artikel 21 worden de volgende leden toegevoegd:

- "5. Onverminderd het bepaalde in lid 3 kan het voorkomen van geluidshinder nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement."
6. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder buiten mogen worden geplaatst dan op de ophaaldag zelf."
7. Het is de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met index A-2 en index A-3 niet toegestaan buiten de tot dit appartementsrecht behorende ruimten stellingen, afval, emballage, voorraden of andere zaken te plaatsen. De opslag van containers, pallets, bevoorradingswagens, emballage en dergelijke en de vuilafvoer dienen te geschieden op eigen terrein van de commerciële ruimten, op zodanige wijze dat daardoor geen

- geluids-, stank- of visuele overlast voor derden ontstaat en met inachtneming van de door de gemeente gestelde/te stellen regels ter zake.
8. De eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met index A-2 en index A-3 zijn bevoegd haar ruimten te bevoorraden ook buiten de openingstijden van die ruimten, doch met inachtneming van de ter plaatse geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen, waarbij geldt dat laden en lossen dient te geschieden op een wijze die zo min mogelijk overlast veroorzaakt voor de bewoners en omwonenden.
 9. Het is de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd."

Artikel 22

Artikel 22 wordt gewijzigd als volgt:

- "1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Een verleende toestemming wordt geacht tevens in te houden de toestemming als bedoeld in artikel 23, alsmede de toestemming tot gebruik van de op-, aan- of onderbouw. Voor de toepassing van de bepalingen van dit reglement en het huishoudelijk reglement wordt de toegestane op-, aan- of onderbouw geacht te behoren tot het betrokken appartementsrecht.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van het gebouw, de luifel, casu quo de privé gedeelten van naamborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw of het plaatsen van een schotelantenne op of aan een balkon of aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement, met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen.
3. De vergadering kan aan het verlenen van de toestemming als bedoeld in de leden 1 en 2 voorwaarden verbinden. Geen toestemming wordt verleend indien de hechtheid van het gebouw hierdoor in gevaar komt. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken, indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan.
4. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 zijn de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met index A-2 en index A-3 bevoegd om zonder toestemming van de vergadering voor eigen rekening en risico de puien en luifel(s) behorend tot dit appartementsrecht te wijzigen en/of aan de buitenzijde van zijn privé gedeelte naamborden, reclameaanduidingen, spanverlichting, zonweringen en schijnwerpers aan te brengen, in of aan de pui, tenzij hierdoor de hechtheid van het gebouw in gevaar komt doch conform het vastgestelde pui- en reclamereglement, van

welk reglement een exemplaar aan deze akte is gehecht, dan wel het reglement dat daarvoor in de plaatstreedt na daartoe te zijn vastgesteld door de vereniging voorzover het betreft de puien in de buitengevels dan wel na daartoe te zijn vastgesteld door de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met index A-2 en index A-3 voorzover het betreft de puien in de binnengevels. Bij het aanbrengen/functioneren van die zaken zullen de ter plaatse geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen in acht genomen moeten worden. Een eventuele precarioheffing of enige andere heffing wegens de aanwezigheid van de hiervoor bedoelde zaken komt uitsluitend voor rekening van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index A-2 dan wel het appartementsrecht met index A-3.

5. De eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met de indices A-2, A-3, A-4 en A-5 zijn bevoegd om op de daken van het gebouw en de daktuin behorende bij het appartementsrecht met index A-1 technische installaties (waaronder begrepen luchtcondensors en schotelantennes) en afzuiginstallaties te plaatsen, te hebben, te houden en te onderhouden, zulks met inachtneming van de daartoe geldende publiekrechtelijk regelgeving. De plaatsing van de installaties dient te geschieden op de privé gedeelten op het dak van het appartementsrecht met index A2 respectievelijk index A3 en op de daartoe bestemde vlakken/opstelplaatsen op het dak boven Blok 5 van het gebouw. In verband hiermee dient de voorgenomen plaatsing en de uitvoeringswijzen te worden gemeld aan het bestuur van de vereniging met uitzondering van die installaties die ter gelegenheid van de bouwkundige en feitelijke oplevering van het gebouw zijn aangebracht. Indien bij de installatie/het onderhoud schade wordt aangebracht aan de gevel, het (onderliggend) dak, de daktuin en/of andere gemeenschappelijke zaken en/of gedeelten of privé gedeelten en zaken van appartementen, dan is de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan de installatie wordt uitgevoerd geheel aansprakelijk voor de kosten en de vergoeding daarvan. Het is de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met de indices A-2, A-3, A-4 en A-5 toegestaan om, uitsluitend ten behoeve van onderhoud, vervanging en controle van deze installatie, te gaan en te komen van deze installaties via de daartoe bestemde ruimten van het appartementsrecht met index A-1 (waaronder de entrees en trappenhuizen), zulks met inachtneming van de bepalingen in het onderhavige reglement.
6. De toestemming(en) als hiervoor bedoeld is niet van toepassing voor aangebrachte wijzigingen en installaties tijdens de eerste bouwrealisatie van het gebouw dan wel die zijn aangebracht door de eigenaren van de commerciële ruimten vóór de opening van de commerciële ruimten."

Artikel 25

Artikel 25 lid 1 wordt gewijzigd als volgt:

"1. De eigenaar(s) en gebruiker(s) van:

- a. het appartementsrecht met index A-1 zijn verplicht de privé gedeelten te gebruiken voor woongebruik en berging, alsmede ruimten/oplaadpunten voor scootmobiles of soortgelijke voertuigen (ten aanzien de woningen in Blok 2 wordt uitdrukkelijk het gebruik van de woningen ten behoeve van zorg toegestaan);
- b. het appartementsrecht met index A-2 zijn verplicht de privé gedeelten te gebruiken voor sociaal, maatschappelijke en commerciële doeleinden (zijnde thans een wijkcentrum) in de ruimste zin des woords;
- c. het appartementsrecht met index A-3 zijn verplicht de privé gedeelten te gebruiken voor commerciële doeleinden (waaronder supermarkt en horeca) in de ruimste zin des woords en ruimten voor geldautomaten;
- d. het appartementsrecht met index A-4 en het appartementsrecht met index A-5 zijn verplicht de privé gedeelten te gebruiken als ruimten voor stallingplaatsen, voor het stallen van twee/drie/vierwielig (motor)voertuigen.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd na schriftelijk te verkrijgen toestemming van de vergadering van appartementseigenaars, zulks met inachtneming van de publiekrechtelijke bestemming. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing."

Artikel 26

Artikel 26 lid 1 wordt gewijzigd als volgt:

- "1. a. De vloerbedekking van de privé gedeelten van de appartementsrechten met indices A-4 en A-5 dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
- b. De op het dak geplaatste installaties - tenzij in geval van een noodvoorzieningen (bijvoorbeeld ter zake de afzuiginstallaties in geval van brand)- mogen zo min mogelijk overlast door hinder (stank), geluid of trilling veroorzaken bij de woninggebruikers waardoor in strijd met gangbare normen wordt gehandeld. De thans geldende gangbare normen betreffen de normen in de Wet Milieubeheer, waarbij voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bij de omliggende woningen veroorzaakt door voormelde installaties per commerciële ruimte/winkel vijf decibel (5 dB (A)) strengere eisen gelden dan opgenomen in de Wet Milieubeheer. Eventuele rapportages hierover dienen aan de vereniging te worden overgelegd.

- c. De vloerbedekking van de privé gedeelten van de appartementsrechten met index A-2 en index A-3 dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. De eigenaren van deze appartementsrechten zijn in verband daarmee gehouden dat de aan te brengen vloer voldoet aan de eisen gesteld in artikel 2.3 van de technische omschrijving ter zake geluid en isolatie, welke omschrijving aan deze akte is gehecht.
- d. De vloerbedekking van de privé gedeelten van het appartementsrecht met index A-1, voor zover deze betrekking heeft op appartementsscheidende vloeren, dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/op gebruikers.

Het bestuur staat het aanbrengen van harde vloerbedekking slechts toe indien aan de volgende (minimale) voorwaarden, tenzij bij huishoudelijk reglement anders wordt vastgesteld, wordt voldaan:

- alleen vloeren met een ondervloer die de isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) met minimaal tien decibel (db) verbeteren, zijn toegestaan;
- de verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm "NEN-EN-ISO-717-2:1997/NPR 5079:1999" of de daarvoor in de plaats tredende norm. Dit is de technische norm geluidswering woningen die in Nederland wordt gesteld;
- de harde vloerbedekking moet zwevend worden gelegd;
- de harde vloerbedekking moet makkelijk uitneembaar zijn;
- bij geconstateerde geluidsoverlast moet de eigenaar kunnen aantonen welke ondervloerdelen zijn aangebracht en de constructie aan bovenstaande norm voldoet.

Bovenstaande norm is tevens van toepassing op het aanbrengen van een bubbelbad, jacuzzi, trilplaten of soortgelijke installaties."

Artikel 26 lid 3 wordt gewijzigd als volgt:

- "3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing en na de bouwkundige en feitelijke oplevering van het gebouw door Banne Binnen C.V. (zijnde de ontwikkelaar) dan wel die zijn aangebracht door de eigenaren van de commerciële ruimten vóór de opening van de commerciële ruimten dienen te worden geduld."

Artikel 28

In lid 1 moet voor artikel 17 eerste lid onder g. worden gelezen artikel 17 eerste lid onder e. en voor artikel 17 eerste lid onder d. moet worden gelezen artikel 17 tweede lid onder e.

Artikel 28 lid 3 wordt gewijzigd als volgt:

- "3. a. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is dan wel in geval van acute nood, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed. De eigenaren dienen nooduitgangen binnen het gebouw ten alle tijden in stand te houden en niet te blokkeren casu quo de doorgang daarvan te belemmeren.
- b. De eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index A-1 dienen de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de appartementsrechten met indices A-2, A-3, A-4 en A-5 toegang te verlenen tot het dak boven het privé gedeelte van appartementsrecht A-1 en de daktuin behorende tot appartementsrecht met index A-1 ten behoeve van het onderhouden en zonodig vernieuwen van de daarop ten behoeve van de appartementsrechten met indices A-2, A-3, A-4 en A-5 op de daartoe bestemde plaatsen geplaatste technische installaties (waaronder begrepen luchtcondensatoren en schotelantennes), afzuiginstallaties en/of ventilatieschacht(en).
- De sleutels van de toegangsdeuren tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsrecht met index A-1 moeten daartoe aan de eigenaar(s) (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van de appartementsrechten indices A-2, A-3, A-4 en A-5 op eerste verzoek en onvoorwaardelijk ter beschikking worden gesteld.
- Schade aan het dak als gevolg voormeld gebruik komt voor rekening van de betreffende eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index A-2 dan wel index A-3 dan wel index A-4 dan wel index A-5 die deze schade heeft veroorzaakt.
- c. De eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index A-3 zijn gerechtigd tot het hebben, houden en onderhouden van de opstelplaatsen van winkelwagens op de daartoe op de splitsingstekening aangegeven vlakken/opstelplaatsen welke zijn gelegen binnen het privé gedeelte van het appartementsrecht met index A-4. Het beheer en onderhoud van deze vlakken/opstelplaatsen is voor rekening en risico

van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index A-3. De eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index A-3 zijn gerechtigd zonder toestemming van de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index A-4, de hiervoor bestemde gedeelten van het appartementsrecht met index A-4 (waaronder de loop-/rijvlakken) te betreden om te komen en te gaan naar de opstelplaatsen voor winkelwagens. De eigenaar van het appartementsrecht met index A-4 dient hiertoe zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen aan de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index A-3.

- d. De eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index A-3 is bevoegd om met toestemming van de eigenaar(s) van het appartementsrecht met index A-2 op haar privé gedeelten op het gemeenschappelijk dak technische installaties (waaronder begrepen luchtcondensoren en schotelantennes) en afzuiginstallaties te plaatsen, te hebben, te houden en te onderhouden ten behoeve van haar bedrijfsuitoefening op de daartoe bestemde en aangewezen plaatsen. De eigenaar(s) van het appartementsrecht met index A-2 (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de ondervereniging) zal niet op onredelijke gronden haar toestemming hieraan onthouden. Deze toestemming is niet nodig voor die installaties die ter gelegenheid van de bouwkundige en feitelijke oplevering van het gebouw dan wel die zijn aangebracht door de eigenaren van de commerciële ruimten vóór de opening van de commerciële ruimten zijn aangebracht ten behoeve van het appartementsrecht met index A-3.

Schade aan de hiervoor bedoelde privé gedeelten van het appartementsrecht met index A-2 dan wel het dak als gevolg van voormeld gebruik komt voor rekening van de eigenaar(s)/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index A-3 die deze schade heeft veroorzaakt."

Artikel 30

Aan artikel 30 wordt een lid 4 toegevoegd:

- "4. Alle zich in de privé gedeelten bevindende voorzieningen (bijvoorbeeld vetputten, leidingen en meterkasten alsmede leidingen die horizontaal en verticale door de afzonderlijke privé gedeelten lopen waarvan de tracés zoveel mogelijk de splitsingstekeningen staan aangegeven) ten behoeve van andere privé gedeelten of derden (bijvoorbeeld nutsbedrijven) blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wiens privé gedeelte of ten behoeve van welke derden deze voorzieningen zijn aangebracht. Deze voorzieningen alsmede eventueel onderhoud hieraan dient te worden gedoogd door de eigenaar in wiens privé gedeelte deze voorzieningen zich bevinden. De eigenaar dient ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen

toegang te verlenen tot zijn privé gedeelte(n), welk onderhoud op de minst bezwarende wijze dient plaats te vinden."

Artikel 31

Aan artikel 31 lid 2 wordt toegevoegd:

"Ter voorkoming van schade aan alle daaronder gelegen ruimte(n) is het de eigenaars en de gebruikers van de appartementsrechten met indices A-1 en A-2 verboden om hetzij op of in de vloer van de binnen/daktuin behorende tot het privé gedeelte de appartementsrechten met indices A-1 en A-2 voorwerpen en/of beplanting te plaatsen die lekkage of de kans daarop veroorzaken dan wel vergroten, hetzij de binnen/daktuin zodanig in te richten dat de kans op lekkage wordt vergroot. Schade - aan met name de onderliggende waterkerende laag (waaronder de dakbedekking en de dak-/gevelaansluitingen) - als gevolg van vorenbedoeld verboden gebruik komt voor rekening van de eigenaars en gebruikers van het appartementsrecht met index A-1 dan wel met index A-2. Het is de eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met indices A-1 en A-2 niet toegestaan om materialen op te slaan op de binnen-/daktuin en aanpassingen te plegen aan de binnen/daktuin zonder toestemming van het bestuur van de vereniging."

Artikel 35

Aan artikel 35 wordt een lid 7 toegevoegd:

"7. Voor de periode dat een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties en retailverhuurders), professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, eigenaar is/zijn van één of meerdere appartementsrechten, is het bepaalde in de leden 1 en 2 niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de aan dat fonds, professionele verhuurder, beleggingsinstelling of die stichting toebehorende appartementsrechten, mits het splitsingsreglement en eventueel huishoudelijk reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract."

Artikel 36

Aan artikel 36 lid 1 wordt de volgende zin toegevoegd:

"Het bestuur zal niet op onredelijke gronden gebruik maken van deze bevoegdheid. Het bestuur kan wel van deze bevoegdheid gebruik maken indien de eigenaar betalingsachterstanden heeft inzake haar bijdrageverplichting aan de vereniging."

Aan artikel 36 wordt een lid 3 toegevoegd:

"3. Voor de periode dat een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties en retailverhuurders), professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen in de zin van de Pensioen- en spaarfondsenwet en/of een of meer stichtingen

waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, eigenaar is/zijn van één of meerdere appartementsrechten, is het bepaalde in de leden 1 en 2 niet van toepassing voor de gebruiker(s) van de aan dat fonds, professionele verhuurder, beleggingsinstelling of die stichting toebehorende appartementsrechten, mits het splitsingsreglement en eventueel huishoudelijk reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract."

Artikel 42

Artikel 42 lid 2 wordt vervangen door:

"2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "De Banne" gelegen aan het Bezaanjachtplein te Amsterdam.

De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden."

Artikel 44

"Het eerste boekjaar van de vereniging eindigt op een en dertig december van het jaar van de bouwkundige en feitelijke oplevering van het gebouw.

Artikel 47

Artikel 47 lid 2 wordt gewijzigd als volgt:

"2. Het totaal aantal stemmen in de vergadering uit te brengen bedraagt vijf honderd (500) stemmen.

Iedere eigenaar is gerechtigd tot het uitoefenen van één honderd (100) stemmen,

met dien verstande dat met betrekking tot besluitvorming ten aanzien van de centrale hal als bedoeld in artikel 20 lid 2 de eigenaars van de appartementsrechten met indices A-2 en A-3 ieder een duizend stemmen hebben, en de (overige) eigenaars van de appartementsrechten met indices A-1, A-4 en A-5 ieder één (1) stem hebben."

Artikel 52

Aan artikel 52 wordt een lid 10 toegevoegd:

"10. Besluitvorming als bedoeld in artikel 52 vindt plaats met inachtneming van de stemverhouding als genoemd in artikel 47 lid 2."

Artikel 53

Voor de tijd dat de vergadering het in artikel 53 lid 5 en 6 bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld bedraagt dit vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Artikel 64

Toegevoegd wordt het volgende artikel:

"Indexclausule

Artikel 64.

Alle bedragen vermeld respectievelijk bedoeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 15 vijfde lid bedoelde bedrag, zullen jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage (hierna te noemen:

"C.B.S."), te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI Alle huishoudens (2006=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 het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode voor één jaar eindigt of bij het ontbreken van die publicatie van de laatst daaraanvooraafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de consumentenprijsindex op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van vooraafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S."

Artikel 65

Toegevoegd wordt het volgende artikel:

"Overgangsbepaling

Artikel 65

1. De vergadering van eigenaars en de voorzitter/het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het in de akte bedoelde gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
2. Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden (bijvoorbeeld ten aanzien van aansluitings- en leveringscontracten met nutsbedrijven).
3. De Gemeente is ten aanzien van de aan haar op dat moment in eigendom toekomende appartementsrechten voor zover gelegen in het gebouw tot en met het moment van oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten in het gebouw niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het reservefonds als bedoeld in artikel 10.
4. De Gemeente en Banne Binnen C.V. (zijnde de ontwikkelaar) zijn bevoegd om zonder toestemming van de vergadering tot het moment van oplevering van het gebouw en de privé gedeelten veranderingen met betrekking tot zowel de privé als de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen als bedoeld in de artikelen 22 en 23."

G. BENOEMING BESTUURDER

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt tot de eerste ledenvergadering bij deze de commanditaire vennootschap Banne Binnen C.V., waarvan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Banne Beheer B.V. de beherend vennoot is, benoemd tot eerste bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars. Er wordt naar gestreefd om de eerste ledenvergadering te laten plaatsvinden binnen een half jaar vóór bouwkundige oplevering van het gebouw.

H. OMSCHRIJVING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Blijkens voormelde eigendomsverkrijgingen is het gebouw niet belast met erfdienstbaarheden en of andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan vermeld in deze akte.

I. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE

1. De percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AM, nummers 985 en 986 worden niet betrokken in de onderhavige splitsing in appartementsrechten. Deze percelen komen in eigendom toe aan de Gemeente op grond van voormelde eigendomstitels. Deze percelen worden overbouwd door het gebouw vanaf de eerste verdieping. Voormelde percelen en de ruimten onder bedoelde eerste verdieping van het gebouw zullen worden gebruikt als ruimten voor nutsvoorzieningen. In verband met het vorenstaande wordt de in lid 2 opgenomen erfdienstbaarheid onder opschortende voorwaarde gevestigd.
2. Onder de opschortende voorwaarde dat een bij deze akte gevormd appartementsrecht dan wel (één van) de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AM, nummers 985 en 986 wordt vervreemd (daaronder verstaan het vestigen van een recht van opstal), worden bij deze akte tevens gevestigd ten behoeve en ten laste van het gebouw en ten behoeve en ten laste van gemelde percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AM, nummers 985 en 986, over en weer, al die erfdienstbaarheden strekkende tot legalisering van de bouwkundige situatie, waardoor de toestand waarin bedoelde percelen en het gebouw zich bevinden na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen conform het bouwplan, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse of bovengrondse kabels en leidingen al dan niet gelegen in het gebouw (waaronder voorzieningen voor stadsverwarming), inbalking en inankering (bijvoorbeeld het aanbrengen van een toegangsdeur en nutsvoorzieningen aan de muur van het gebouw) en over- en onderbouw (waaronder het gebouw vanaf de eerste verdieping), zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen. Ter zake deze erfdienstbaarheden is geen (jaarlijkse) retributie verschuldigd.

3. Onder de opschortende voorwaarde dat een bij deze akte gevormd appartementsrecht dan wel de percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AM, nummer 988 en sectie AQ, nummer 2463 (deze percelen komen in eigendom toe aan de Gemeente op grond van voormelde eigendomstitels), worden vervreemd (daaronder verstaan het vestigen van een recht van erfpacht), worden bij deze akte tevens gevestigd ten behoeve en ten laste van het gebouw en ten behoeve en ten laste van gemelde percelen kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AM, nummer 988 en sectie AQ, nummer 2463, over en weer, al die erfdienstbaarheden strekkende tot legalisering van de bouwkundige situatie, waardoor de toestand waarin het gebouw zich bevindt na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen conform het bouwplan wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse of bovengrondse leidingen, de erfdienstbaarheden van afvoer van hemelwater, fecaliën door riolering, drainagebuizen, gootrecht, rookafvoer door middel van schoorsteen, inbalking en inankering, over- en onderbouw (waaronder het hebben van balkons en pilaren boven en in voormelde percelen), zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen. Ter zake deze erfdienstbaarheden is geen (jaarlijkse) retributie verschuldigd.

J. AFSTAND BP RECHT EN PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

1. Het hiervoor genoemde perceel met kadastraal nummer 2462 is belast met een tweetal zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam in register Hypotheken 4, deel 1579 nummer 68 en deel 1579 nummer 70. De Gemeente constateert dat deze aantekeningen geen betrekking hebben op voormeld perceel, en doet voorzover nodig afstand van deze twee rechten uitsluitend voorzover deze rechten zien op voormeld perceel en verzoekt de Bewaarder van Dienst voor het kadaster en de openbare registers deze aantekeningen door te halen.
2. Ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn ten aanzien van het gebouw geen publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en voornoemde Openbare Registers, anders dan ten aanzien van genoemde perceel met kadastraal nummer 2462 welk perceel is belast met de aantekening Provinciaal Monument. De Gemeente constateert dat deze aantekening geen betrekking heeft op het gebouw en dat deze aantekening ten aanzien van voormeld perceel uit de beperkingen registratie zal worden verwijderd.

K. WOONPLAATS

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen kiest de Gemeente woonplaats ten kantore van de bewaarder dezer akte.

SLOTVERKLARINGEN

1. De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.
- ./ 2. Van het bestaan van voormelde volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte is .

WAARVAN AKTE, verleden te Utrecht op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft dezen verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur vijftien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

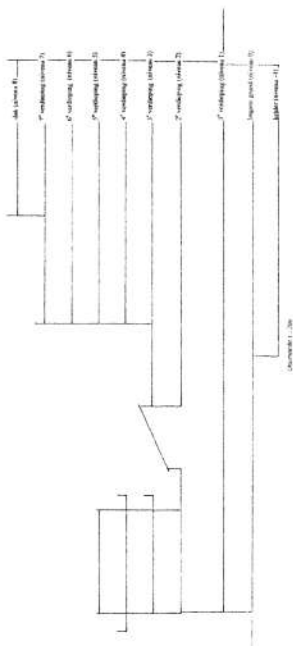
(w.g.) M. van der Wal-Van Dijk

Ondergetekende, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) M. van der Wal-Van Dijk

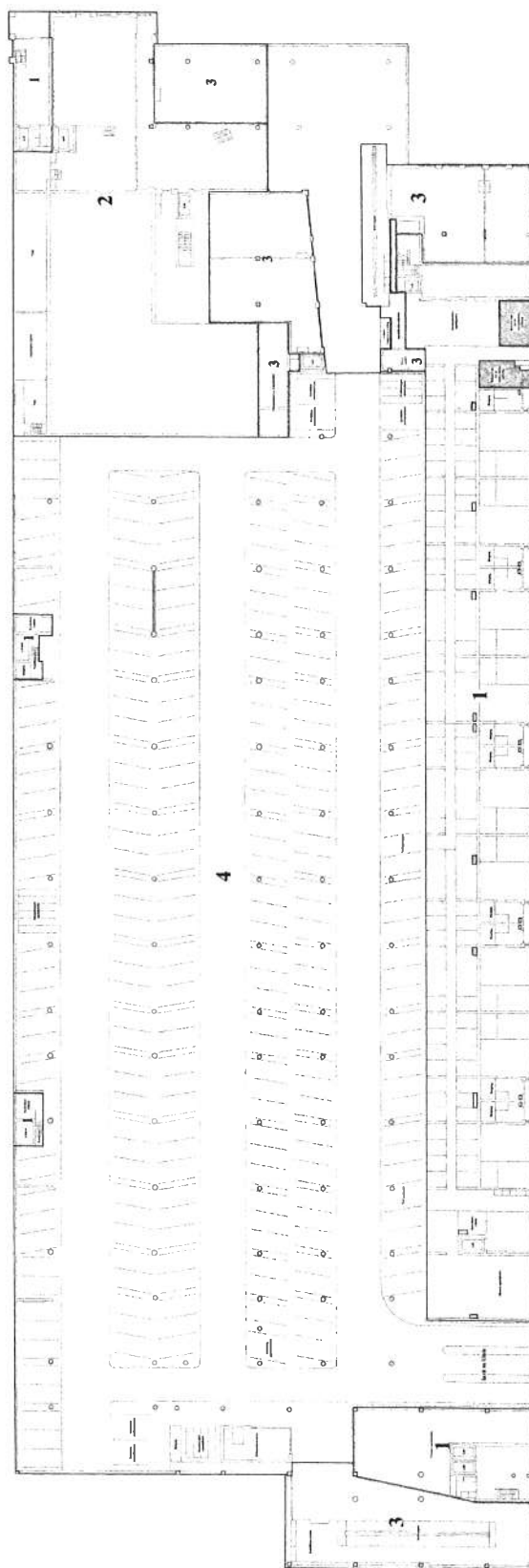
Ondergetekende, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Utrecht verklaart dat dit afschrift samen met de tekening, die in bewaring is genomen met depotnummer 2011041500361, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Voorzessens splitting in appartementsrechten
van de kadastrale percelen:
Gemeente : Amsterdam
Sectie : AQ
Nummer : 2462
Sectie : AM
Nummers : 558, 781, 987
D.d. de Notaris:



tuin
1:1.200
(overeenkomst)

Blad 1 van 5 bladen
Complex De Baan
D.d. 15 december 2010
C. DE VRIES
NOTARIS

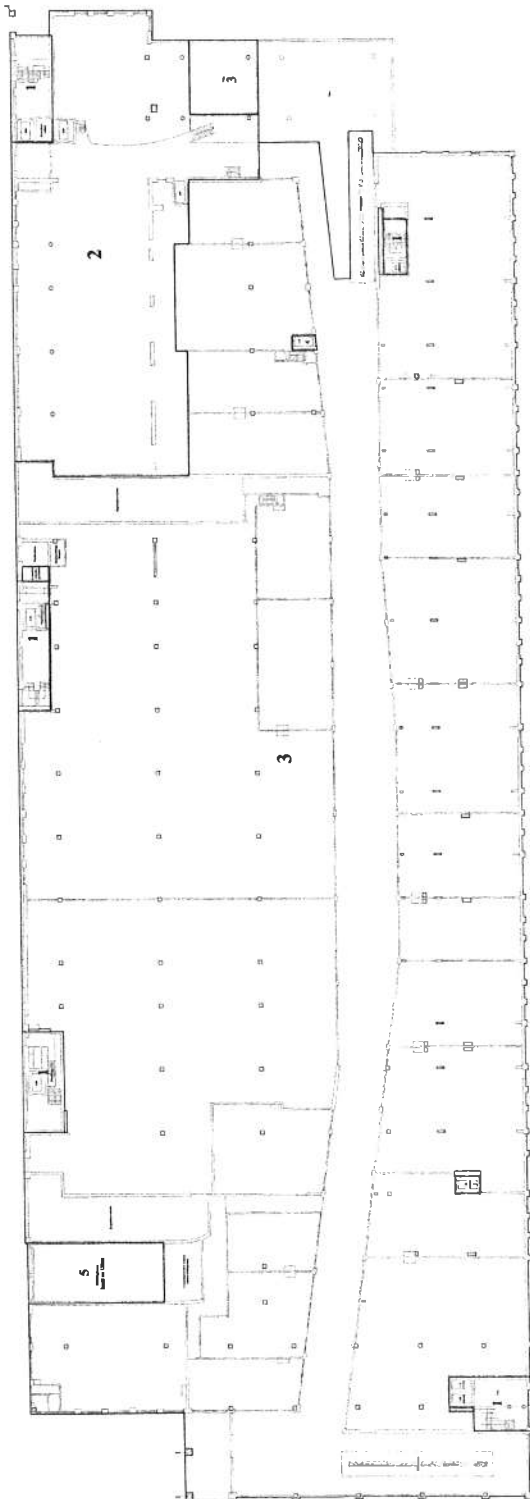


tuin
1:1.200
(overeenkomst)

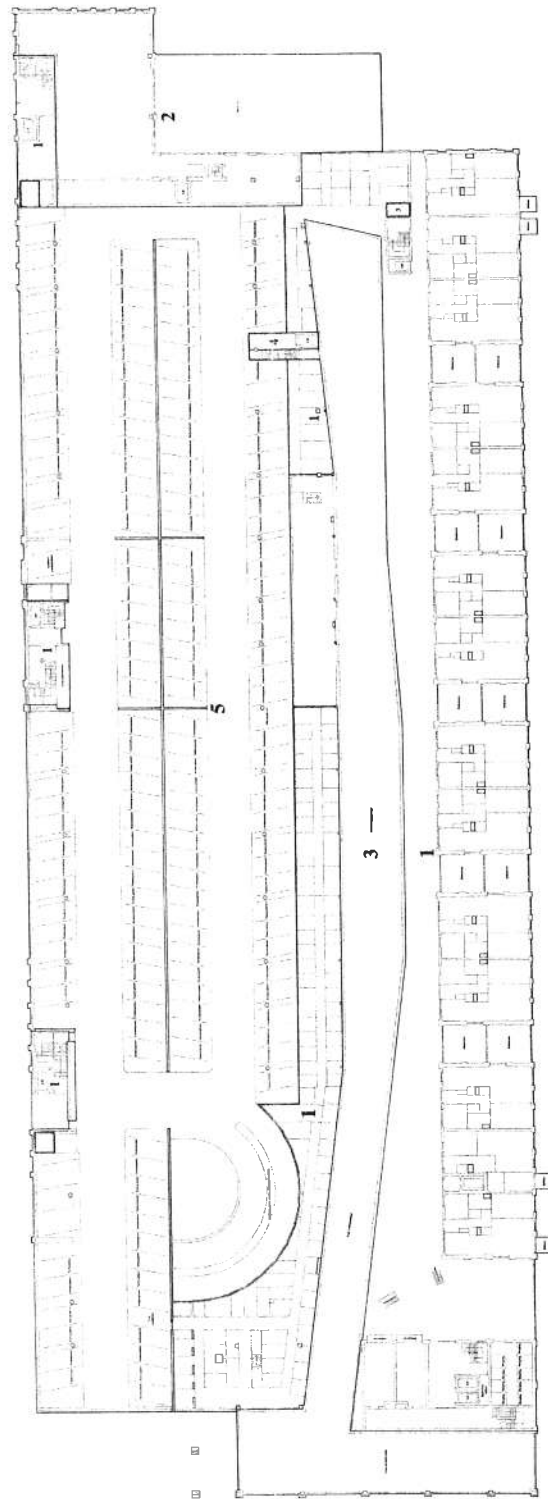
Voorproeven spijling in appartementswoningen
van de kadasterie prestatie
Gemeente : Amsterdam
Socle : AQ
Nummer : 2462
Datum : 15 december 2010
Nummers : 556, 781, 967
D.A. de Nieuwe



Blaad 2 van 5 bladen
Complex De Baane
D.d. 15 december 2010
BEUTELING



1e verdieping
1:100
(bladz. 1)



2e verdieping
1:100
(bladz. 2)

Voorgesamen spjilslag in appartemantshrebbes
van de kadastrale percheles :

Comente : Amsterdam
Sociteit : A.O.
Nummer : 2462
Soete : AM
Nummers : 558, 781, 987
D.A.

de Notaris:



Blad 3 van 5 bladen
Complex De Baane
D.d. 15 december 2010
DE KATTE VERSTAPPING
DE KATTE



2^e verdieping
1:200
(bladz. 2)

4^e verdieping
1:200
(bladz. 4)

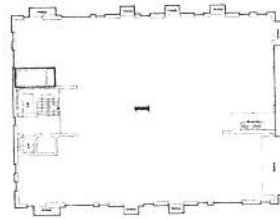
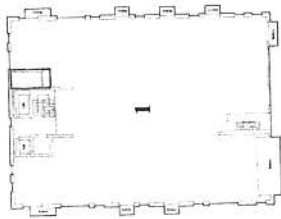
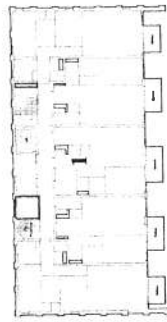
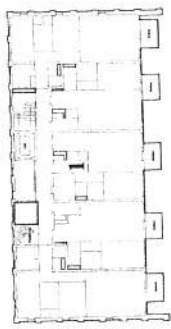
Voorgesamen galing in appartementsrechten
van de kadastrale percelen :

Gemeente : Amsterdam
Sectie : AQ
Nummer : 404
Subnummer : AM
Nummers : 556, 781, 987

D.d. de Noote:

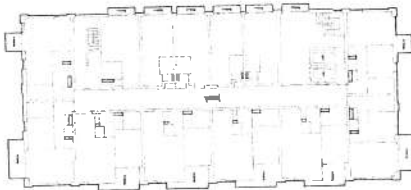
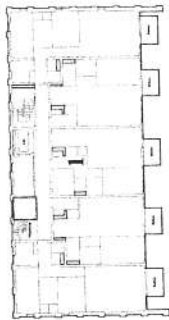


Blad 4 van 5 bladen
Complex De Baane
D.d. 15 december 2010



5e verdieping
1:1.200
(bladen 5)

5e verdieping
1:1.200
(bladen 6)



Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van de kadastrale percelen :

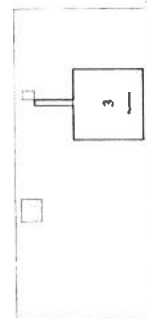
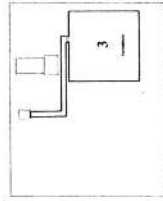
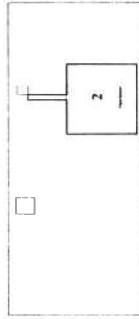
Gemeente : Amsterdam
Sectie : AO
Nummer : 2462
Sectie : AM
Nummers : 556, 781, 387
D.d. de Notaris:



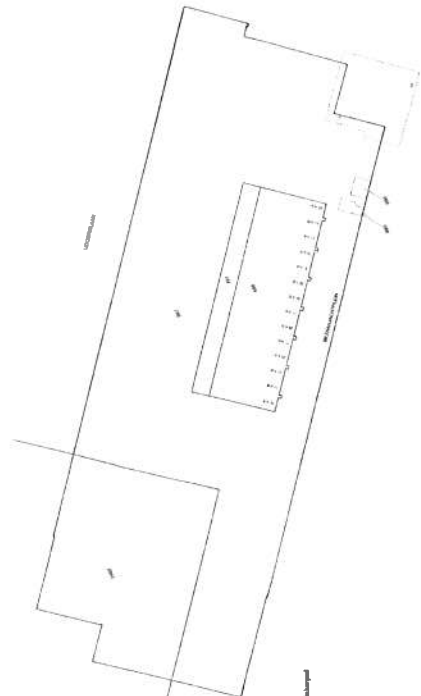
Blad 5 van 5 bladen
Complex De Blaauw
D.d. 15 december 2010
SPURTE ARCHITECTEN
015 12 0045



7' verdieping
1:1.200
(niveau 7)



7' v.o.
7' v.o.
(niveau 8)



Commissie : AMSTERDAM
Bijlage : 1
Bijlage : 2
Bijlage : 3
Bijlage : 4
Bijlage : 5
Bijlage : 6
Bijlage : 7
Bijlage : 8
Bijlage : 9
Bijlage : 10
Bijlage : 11
Bijlage : 12
Bijlage : 13
Bijlage : 14
Bijlage : 15
Bijlage : 16
Bijlage : 17
Bijlage : 18
Bijlage : 19
Bijlage : 20
Bijlage : 21
Bijlage : 22
Bijlage : 23
Bijlage : 24
Bijlage : 25
Bijlage : 26
Bijlage : 27
Bijlage : 28
Bijlage : 29
Bijlage : 30
Bijlage : 31
Bijlage : 32
Bijlage : 33
Bijlage : 34
Bijlage : 35
Bijlage : 36
Bijlage : 37
Bijlage : 38
Bijlage : 39
Bijlage : 40
Bijlage : 41
Bijlage : 42
Bijlage : 43
Bijlage : 44
Bijlage : 45
Bijlage : 46
Bijlage : 47
Bijlage : 48
Bijlage : 49
Bijlage : 50
Bijlage : 51
Bijlage : 52
Bijlage : 53
Bijlage : 54
Bijlage : 55
Bijlage : 56
Bijlage : 57
Bijlage : 58
Bijlage : 59
Bijlage : 60
Bijlage : 61
Bijlage : 62
Bijlage : 63
Bijlage : 64
Bijlage : 65
Bijlage : 66
Bijlage : 67
Bijlage : 68
Bijlage : 69
Bijlage : 70
Bijlage : 71
Bijlage : 72
Bijlage : 73
Bijlage : 74
Bijlage : 75
Bijlage : 76
Bijlage : 77
Bijlage : 78
Bijlage : 79
Bijlage : 80
Bijlage : 81
Bijlage : 82
Bijlage : 83
Bijlage : 84
Bijlage : 85
Bijlage : 86
Bijlage : 87
Bijlage : 88
Bijlage : 89
Bijlage : 90
Bijlage : 91
Bijlage : 92
Bijlage : 93
Bijlage : 94
Bijlage : 95
Bijlage : 96
Bijlage : 97
Bijlage : 98
Bijlage : 99
Bijlage : 100



Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Amsterdam AM 992 A. dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20110415000361, d.d. 20-04-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics PinkRocade PKIoverheid CA - Overheid en Bedrijven met nummer F7805ED38B4A4737E37633F92F89A9B toebehoort aan Madeleine van der Wal-van Dijk.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 28-06-2011 om 14:35 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 60136 nummer 18.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van Getronics PinkRoccade PKIoverheid CA - Overheid en Bedrijven met nummer F7805ED38B4A4737E37633F92F89A9B toebehoort aan Madeleine van der Wal-van Dijk.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20110415000361.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.