

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

**A. Definities**

*Artikel 1*

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. “akte”: de akte van splitsing;
- b. “gebouw”: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;<sup>1</sup>
- c. **“eigenaar”**: de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek, daaronder begrepen de erfpachter en degene die een ander beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft; degene die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft oefent zijn rechten en verplichtingen met betrekking tot het desbetreffende appartementsrecht uit met uitsluiting van de hoofdgerechtigde;
- d. “gemeenschappelijke gedeelten”: die gedeelte van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. “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 d;
- f. “privé-gedeelte”: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. **“gebruiker”**: degene die anders dan als eigenaar, als erfpachter of als rechthebbende van een ander beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé-gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
- h. “vereniging”: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. “vergadering”: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. “bestuur”: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. “ondersplitsing”: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als “onderappartementsrechten” aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als “ondereigenaar”;
- l. **“toegelaten instelling”**: enige rechtspersoon die op grond van artikel 70 van de Woningwet toegelaten is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmede wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling.

**B. Aandelen die door 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. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.<sup>2</sup>
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. 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.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

**C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars**

*Artikel 3*

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan, **voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;**
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

- beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of 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, derde lid.
  - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
  - h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
  - i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

**D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen**

*Artikel 4*

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.<sup>3</sup> 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 32 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 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 de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, **tenzij de vergadering anders besluit.**
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.
6. **Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een kopie van de betreffende factuur aan de eigenaar wordt overhandigd, tezamen met een schrijven van het bestuur waarin vermeld is voor welk gedeelte de betreffende eigenaar in deze schulden en kosten dient bij te dragen (het zogenaamde fiscale doorschuifstelsel). Het bestuur dient er op toe te zien dat voormelde factuur voldoet aan de wettelijke eisen als vermeld in de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien vorenbedoeld verzoek kosten met zich meebrengt, zijn deze kosten voor rekening van de desbetreffende eigenaar.**

*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 aangevangen 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 voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. **De maandelijksse voorschotbijdrage dient op de eerste van elke maand te worden voldaan.**

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

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, tenzij de vergadering anders besluit. 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, met een minimum van vijftig euro<sup>4</sup> (€ 50,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

*Artikel 7*

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeelde het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

**E. Verzekeringen**

*Artikel 8*

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. *De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw door de verzekeraar.*
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsn op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
- "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden<sup>3</sup> (f. 2.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten."*
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar. **Indien het tussen de V.O.F. en een eigenaar van een appartementsrecht overeengekomen zogenaamd “meer en/of minderwerk” leidt tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging – analoog aan het bepaalde in artikel 5:119 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek – geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar.**

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

*Artikel 9*

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken<sup>6</sup> worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
- a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé-gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé-gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliwerk voor zover het geen privé tuin-afscheidings betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
  - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcransen in de privé-gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*



**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé-gedeelte strekken *alles voor zover die installaties respectievelijk leidingen niet tot het eigendom van een nutsbedrijf moeten worden gerekend.*

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

*Artikel 10*

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

*Artikel 11*

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij in acht nemen het reglement, 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 medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.<sup>7</sup>

*Artikel 12*

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

*Artikel 13*

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.<sup>8</sup>
2. *Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, wind- en/of zonwering, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, windschermen, balkon- en/of terrasafscheidings, rolluiken, schotel- en/of andere antennes, air-conditioning en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het buiten hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels (bijvoorbeeld constructie, materiaal, kleur en geluidsisolatie) te bepalen in het huishoudelijk reglement. Iedere eigenaar is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. In afwijking hiervan heeft de eigenaar van het appartementsrecht aangeduid met het indexnummer III (bedrijfsruimte) het recht om op de minst bezwarende wijze reclameborden en/of uithangborden voorzien van een handelsvignet, naams- en/of branche-aanduiding, hierna te noemen: “reclame-aanduidingen”, aan zijn buitengevel van zijn privé-gedeelte voor eigen rekening en risico te (doen) bevestigen, onder de navolgende voorwaarden:*
  - a. *bedoelde reclame-aanduidingen mogen geen hinderlijk uitstralend noch knipperend licht verspreiden;*
  - b. *eventuele precario welke de eigenaar van het betreffende appartementsrecht verschuldigd wordt op grond van het vorenstaande zal ten laste van die eigenaar komen;*
  - c. *niet in strijd zijn met enig ter plaatse geldend voorschrift;*
  - d. *de reclame-aanduidingen mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het privé-gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep.*
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken *indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan.*
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

*Artikel 14*

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

*Op appartementen is van toepassing het appartementsrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

*Artikel 15*

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

*Artikel 16*

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel 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 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 en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming<sup>9</sup>. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. 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.
5. *De vloerbedekkingen van de privé-gedeelten dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Voorts is het teneinde het wonen in gebouw A zo aantrekkelijk mogelijk te maken het volgende van toepassing. Indien een eigenaar van een van de appartementsrechten aangeduid met indexnummer 59 tot en met 109 (gebouw A) in zijn privé-gedeelte min of meer harde vloerbedekkingen, zoals parket, plavuizen, marmer en dergelijke, heeft aangebracht, dient hij op eerste verzoek (per aangetekende brief) van het bestuur – zulks naar aanleiding van klachten – een in zijn opdracht en voor zijn rekening opgemaakt rapport van een deskundige te overleggen waarin wordt aangetoond dat de contact-geluidsisolatieindex van de kale vloer inclusief de aangebrachte vloerbedekking een waarde bereikt van  $I_{co} = +10\text{Db}$  of meer. Indien zulks niet binnen twee maanden na dagtekening van vorenbedoeld verzoek kan worden aangetoond, is de betreffende eigenaar verplicht om binnen één maand na verloop van vorenbedoelde termijn voor eigen rekening en risico de betreffende vloerbedekking te vervangen door een vloerbedekking die wel aan vorenbedoelde norm voldoet, zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 29 lid 2 voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt.*
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
8. *De privéterrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt, hierop, casu quo hieraan zal nimmer een zwaardere belasting aan plantenbakken, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht, welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en de balkons overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en de daken. Tevens zullen daarop geen beplantingen mogen worden aangebracht casu quo opgehangen, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtopbrengst voor de belendende privé-gedeelten niet meer optimaal is.*
9. *De parkeerplaatsen mogen niet worden gebezigd voor het uitoefenen van een transportbedrijf of auto-verhuurbedrijf, voor autoverkoop of voor andere commerciële doeleinden, waaronder mede wordt begrepen het geheel of gedeeltelijk exploiteren als openbare parkeergarage.*
10. *Het zal niet zijn toegestaan in parkeergarage en/of in de bergingen in de kelder brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of te doen opslaan.*
11. *De vergadering kan bij huishoudelijk reglement nadere regels stellen omtrent het verrichten van reparatiewerkzaamheden in de parkeergarage.*
12. *Voor wat betreft de overdracht van een parkeerplaats wordt te dezen verwezen naar de aanbiedingsplicht vermeld in de op de appartementsrechten van toepassing te verklaren bijzondere erfpachtbepalingen.*

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

13. *Uit het oogpunt van veiligheid zal het verboden zijn op enigerlei wijze de gemeenschappelijke gedeelten alsmede de vluchtwegen gelegen in gemeenschappelijke- of privé-gedeelten middels het plaatsen van voorwerpen casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen). Indien een vluchtweg is gelegen in een privé-gedeelte dient de betreffende eigenaar de vluchtweg voor eigen rekening in stand te houden en dient deze eigenaar te gedogen dat de vluchtweg als zodanig door de overige eigenaars/gebruikers wordt gebruikt.*

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé-gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft. *Voorts is iedere eigenaar en gebruiker zelfstandig aansprakelijk en verantwoordelijk voor het onderhoud, gebruik, herstel en vernieuwing van de bij zijn privé-gedeelte behorende individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie met toebehoren. Het is een eigenaar en/of gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur van de vereniging stellages, werktuigen casu quo machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn appartementsrecht(en) op te stellen op gemeenschappelijke gedeelten of tegen de buitengevel van het gebouw. De eigenaren van de bij de diverse appartementsrechten behorende (dak)terrassen zijn geheel zelfstandig aansprakelijk voor de aanleg, het onderhoud en de vernieuwing van de desbetreffende dakterrassen. Lekkages als gevolg van het gebruik van die terrassen zullen geheel voor rekening en risico zijn van de eigenaren van de desbetreffende terrassen. Indien wordt besloten tot noodzakelijke vervanging of herstel van de betreffende vloerbedekking onder de terrassen, waarvan de kosten voor rekening van de vereniging zijn voor zover zulks in paragraaf 3<sup>10</sup> is bepaald, dienen die eigenaren het daarop aanwezig beloopbaar oppervlak voor eigen rekening te vervangen. Zodanige eigenaren komt mitsdien geen recht op schadevergoeding tot als in artikel 18 lid 3 wordt bepaald.*
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de 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 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

1. *Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties, leidingen, kabels en buizen als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub b welke in zijn privé-gedeelte aanwezig zijn - ook die welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht - te gedogen.*
2. *Een eigenaar of gebruiker moet de voorzieningen welke bij de oplevering in een privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander privé-gedeelte eveneens gedogen.*

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Op appartementen is van toepassing het appartementsrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

*Artikel 21*

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

*Artikel 22*

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek<sup>11</sup> is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

*Artikel 23*

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

**H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé-gedeelte aan een gebruiker**

*Artikel 24*

1. Een eigenaar kan zijn privé-gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. ***Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien de tekst van de in dit lid bedoelde verklaring is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wordt gegeven. Een eigenaar is alsdan verplicht een kopie van de overeenkomst tot ingebruikgeving aan het bestuur ter hand te stellen.***
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé-gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.
6. ***Het bepaalde in de eerste vier leden van dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé-gedeelten die aan die toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé-gedeelten, indien tot***

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementenrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementenrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*



**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

*ondersplitsing van gemeld appartementsrecht zal worden overgegaan en de onderappartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.*

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

**Artikel 25**

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

**Artikel 26**

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé-gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé-gedeelte. Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden. ***Het bestuur is slechts gerechtigd tot ontruiming van een privé-gedeelte die aan een toegelaten instelling toebehoort indien tot ondersplitsing van het appartementsrecht zal worden overgegaan en de onderappartementsrechten niet meer aan de toegelaten instelling toebehoren.***

**I. Ontzegging van het gebruik van privé-gedeelten**

**Artikel 27**

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

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé-gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
  3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
  4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
  5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
  6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
  7. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. **Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een toegelaten instelling en de gebruikers van privé-gedeelten die aan die toegelaten instelling toebehoren. Het hiervoor in dit artikel bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor gebruikers van deze privé-gedeelten, indien tot ondersplitsing van gemeld appartementsrecht zal worden overgegaan en de onderappartementsrechten niet meer aan een toegelaten instelling toebehoren.**
  8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
  9. **Indien de toegelaten instelling er niet in slaagt de gebruiker van een aan haar toebehorend privégedeelte tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het huishoudelijk reglement, het reglement of een besluit van de vergadering als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek te dwingen, dient zij, wanneer de ernst van de overtreding dat rechtvaardigt, de gebruiker uit dat privé-gedeelte te verwijderen en te doen ontruimen, alsmede hem het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken te ontzeggen.**

**J. Vervreemding van een appartementsrecht**

*Artikel 28*

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.
9. **Indien een appartementsrecht in het openbaar wordt verkocht, mag – overeenkomstig het plaatselijk gebruik – aankondiging van de veiling plaatsvinden tegen de gevel van het gebouw.**
10. **De eigenaar dient bij een voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur casu quo de beheerder tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van de naam (namen) van de nieuwe eigenaar (s)**

**K. Overtredingen**

*Artikel 29*

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.<sup>12</sup>
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

**L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars**

*I. Algemene bepalingen*

*Artikel 30*

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.<sup>13</sup>
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars

*Artikel 31*

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 32*

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.<sup>14</sup>
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponereerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. **Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door het bestuur, na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.**
4. **De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, mits die belegging zal geschieden in zogenaamde risicovrije beleggingen.**
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

*II. Vergadering van eigenaars*

*Artikel 33*

- 1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats.***
- Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering 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 aangevangen of het komende boekjaar.
- Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.<sup>15</sup>
- Indien een door eigenaars 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, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
- Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
- De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- Indien het bestuur uit meer dan een 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.
- De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
- De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

*Artikel 34*

- Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
- Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.<sup>16</sup>
- In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

*Artikel 35*

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

*Artikel 36*

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke 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 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.<sup>17</sup>

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*



**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

*Artikel 37*

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

*Artikel 38*

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé-gedeelten bevinden.
4. 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.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de 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.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra 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.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

*Artikel 39*

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

*Artikel 40*

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

*III. Bestuur van de vereniging*

*Artikel 41*

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 bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van 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. 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.
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 oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.<sup>18</sup>

*Artikel 42*

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

*Artikel 43*

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

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

**M. Huishoudelijk Reglement.**

*Artikel 44*

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
  - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
  - b. het gebruik van 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 reglement is geregeld. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. 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.<sup>19</sup>

**N. Slotbepaling<sup>20</sup>**

*Artikel 45*

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

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

- <sup>1</sup>. Met “gebouw” wordt bedoeld het appartementencomplex “Downtown” (247 appartementsrechten) bestaande uit:
- a. gebouw A (51 appartementsrechten);
  - b. de waterwoningen (31 appartementsrechten);
  - c. de terraswoningen (25 appartementsrechten);
  - d. de praktijkwoningen (2 appartementsrechten);
  - e. de parkeergarage (136 appartementsrechten);
  - f. de bedrijfsruimte (1 appartementsrecht);
  - g. gebouw B (1 appartementsrecht van Stichting PWV Wonen te Amsterdam; gevormd door 51 sociale huurwoningen en 41 parkeerplaatsen).

Appartementencomplex “Downtown” bestaat tevens uit:

- a. 160 woningen, onderverdeeld in:
  - 109 koopwoningen, onderverdeeld in:
    - 51 appartementen in gebouw A,
    - 31 waterwoningen,
    - 25 terraswoningen,
    - 2 praktijkwoningen,
  - 51 huurwoningen van de Stichting PWV Wonen in gebouw B;
- b. 1 bedrijfsruimte;
- c. 177 parkeerplaatsen onderverdeeld in:
  - 136 koopplaatsen,
  - 41 plaatsen van Stichting PWV Wonen.

**Bron:** Akte van splitsing.

- <sup>2</sup>. De eigenaars zijn als volgt in de gemeenschap gerechtigd :
- a. de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 112 tot en met 247 elk voor één/éénduizend achthonderdzeventwintigste (1/1827) aandeel;
  - b. de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 88, 89, 90, 95, 96, 97, 101, 102, 103, 106, 107, en 108 elk voor acht/één duizend achthonderdzeventwintigste (8/1827) aandeel;
  - c. de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 83, 84, 85, 86, 91, 92, 93, 98, 99 en 104 elk voor negen/één duizend achthonderdzeventwintigste (9/1827) aandeel;
  - d. de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 1 tot en met 31 elk voor tien/één duizend achthonderdzeventwintigste (10/1827) aandeel;
  - e. de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 en 69 elk voor elf/één duizend achthonderdzeventwintigste (11/1827) aandeel;
  - f. de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 70, 79, en 87 elk voor twaalf/één duizend achthonderdzeventwintigste (12/1827) aandeel;
  - g. de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 94, 100, 105, en 109 elk voor dertien/één duizend achthonderdzeventwintigste (13/1827) aandeel;
  - h. de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 32 en 44 elk voor twintig/één duizend achthonderdzeventwintigste (20/1827) aandeel;
  - i. de eigenaar van het appartementsrecht aangeduid met het indexnummer 111 voor negenenvijftig/één duizend achthonderdzeventwintigste (59/1827) aandeel;
  - j. de eigenaar van het appartementsrecht aangeduid met het indexnummer 110 voor vijfhonderdvierentwintig/één duizend achthonderdzeventwintigste (524/1827) aandeel.

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 2, p. 42-43.

- <sup>3</sup>. *Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar, met dien verstande dat het eerste boekjaar op 26 maart 2002 aanvangt en zal eindigen op 31 december van het jaar volgend op het jaar van oplevering van het gebouw.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 4.1, p. 46.

- <sup>4</sup>. In de akte van splitsing is opgenomen dat de minimumboete als bedoeld in artikel 6 lid 1 wordt vastgesteld op vijftig euro (EUR 50,00) De vergadering kan echter conform het bepaalde in artikel 6 lid 1de hoogte van de boete nader bepalen.

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 6, p. 46.

- <sup>5</sup>. Door het bestuur vastgesteld op éénduizendhonderdvijfendertig euro (€ 1135,00).

- <sup>6</sup>. *Voor wat betreft de gemeenschappelijke zaken en gedeelten als bedoeld in artikel 9 lid 1 sub a en b wordt te dezen mede verwezen naar paragraaf 3 van de akte van splitsing.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 8.1, p. 47.

- <sup>7</sup>. a. *In afwijking van het gestelde in artikel 11 mogen de gemeenschappelijke gedeelten in gebouw A welke uitsluitend ten dienste staan aan de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met de indexnummers 71 tot en met 109, zoals hal, gangen, trappenhuizen, liftinstallatie en de twee algemene fietsbergingen, uitsluitend worden gebruikt door die eigenaars/gebruikers.*

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*



**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

*Voor zover deze gedeelten tevens dienen als vluchtweg, mogen de overige eigenaars en gebruikers in geval van calamiteiten deze gedeelten wel als zodanig gebruiken. Voorts is het de eigenaars/gebruikers van het appartementsrecht met indexnummer III (de bedrijfsruimte) niet toegestaan gebruik te maken van de infrastructuur omschreven in paragraaf 3.4. van de akte van splitsing.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 9.1, p. 47.

- b. *Onder de infrastructuur worden in paragraaf 3.4. van de akte van splitsing onder meer, doch niet uitsluitend begrepen:*
1. *het beloopbaar oppervlak van de zich op het dak van de parkeergarage bevindende voor gemeenschappelijk gebruik bestemde gebieden;*
  2. *het hekwerk waarmee vorenbedoeld gebied wordt afgesloten;*
  3. *de toegangstrappen en hellingbanen van en naar vorenbedoeld gebied (met uitzondering van de hellingbaan en tribunetrap gelegen bij de bedrijfsruimte, welke zijn geregeld in paragraaf 3.10 van de akte van splitsing);*
  4. *de voetgangers-hellingbanen van en naar de parkeergarage;*
  5. *de gemeenschappelijke groenvoorzieningen;*
  6. *de algemene loopbrug;*
  7. *de paden tussen de begane grond woningen van de gebouwen A en B en de terras- en praktijkwoningen;*
  8. *de toegangstrappen naar de terras- en praktijkwoningen;*
  9. *de gemeenschappelijke buitenverlichting;*
  10. *de vissteiger welke bereikbaar is vanaf de algemene loopbrug;*
  11. *de stoepen gelegen aan de Jacques Veltmanstraat voor zover deze niet door de gemeente worden onderhouden;*
  12. *de postvakken en de bellentableaus.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 3.4, p. 43-44.

- c. *Voor zover zich in het gebouw (een) transformatorruimte(n) bevind(t)(en), dienen de eigenaars te gedogen dat de betreffende ruimte ten behoeve van energieverstrekking in of buiten het gebouw, ter beschikking worden gesteld aan een door de gemeente aan te wijzen nutsbedrijf, zonder dat de gemeente of het betreffende nutsbedrijf aan de eigenaars/vereniging hiervoor een vergoeding verschuldigd is. De eigenaars zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens de gemeente of het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de transformatorruimte(n). Het in de eerste zin gestelde laat onverlet dat tussen de V.O.F. en het betreffende nutsbedrijf een aanneemsom kan worden overeengekomen voor de bouw van de transformatorruimte(n).*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 9.2, p. 47.

8.

- a. *Voor zover twee direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé-gedeelten aan dezelfde eigenaar toebehoren, heeft deze eigenaar – na verkregen toestemming van het bestuur en de gemeente – de bevoegdheid om zonder toestemming als bedoeld in artikel 13 lid 1 en artikel 14 beide betreffende privé-gedeelten met elkaar te verbinden; eventuele schade aan de gemeenschap pelijke gedeelten of zaken, welke het gevolg is van de bedoelde verbinding, komt geheel ten laste van de betreffende eigenaar. Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheiding(s)wanden, dan wel de vloer(en) en het (her)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit, constructieve gevolgen en (geluids)isolatie. Zodra bedoelde appartementsrechten niet langer aan dezelfde eigenaar toebehoren rust op de eigenaars van beide appartementsrechten de gezamenlijke verplichting om de beide privé-gedeelten binnen drie maanden na de juridische overdracht van één van de betreffende appartementsrechten onderling overeenkomstig de splitsingstekening af te scheiden en om elk privé-gedeelte als zelfstandige ruimte in te richten. Zowel de desbetreffende eigenaar als diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in deze paragraaf bepaalde.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 10.1, p. 47-48.

- b. *De toestemming van de vergadering als bedoeld in artikel 13 lid en artikel 14 alsmede de toestemming van het bestuur als bedoeld in de vorige paragraaf, is, voor zover de aan te brengen wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw casu quo samenvoeging, conform door de gemeente goedgekeurde bouwtekeningen, voortvloeiend uit de uitwerking van de koop/aannemingsovereenkomst gesloten tussen de V.O.F. en een koper, niet vereist. Indien door deze wijzigingen, aan-, op- en/of onderbouw naar redelijkheid en billijkheid bepaalde kosten slechts voor rekening van vorenbedoelde koper moeten komen, kan zulks bij huishoudelijk reglement worden vastgelegd. Vorenbedoelde toestemming zal na de algehele oplevering van het gebouw voor elke eigenaar wel zijn vereist.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 10.2, p. 48.

- c. *De eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 32 tot en met 58 (terras- en praktijkwoningen) hebben gedurende de bouw en na de algehele oplevering van het gebouw in afwijking van artikel 13 en 14 geen toestemming van de vergadering nodig voor het realiseren van de door de V.O.F. aangeboden meerkwerk-optie inhoudende het aanleggen van een dakopbouw met dakterras op de daken van hun privé-gedeelten, mits de opbouw conform de door de V.O.F. opgestelde en door de gemeente goedgekeurde bouwtekeningen wordt uitgevoerd, zodat de opbouw met dakterras binnen de grenzen van het op de splitsingstekening op de derde verdieping aangegeven privé-gedeelte (optionele dakopbouw) blijft. Na algehele oplevering van het gebouw dient de desbetreffende eigenaar vóór aanvang van de werkzaamheden de gemeente en het bestuur in kennis te stellen van zijn voornemen tot aanleggen van de dakopbouw met dakterras onder overlegging van de tekeningen.*
- d. *Indien voor de dakopbouw met dakterras een bouwvergunning vereist is, mag de eigenaar pas starten met de werkzaamheden na het verkrijgen van de bouwvergunning. Indien de dakopbouw met dakterras op enigerlei wijze afwijkt van vorenbedoelde bouwtekeningen, zijn de artikelen 13 en 14 onverkort van toepassing. De aanleg van de dakopbouw met dakterras zal uitsluitend door een erkende aannemer mogen worden uitgevoerd. Een eventuele canonverhoging komt voor rekening van de desbetreffende eigenaar. De desbetreffende eigenaar zal voorts geheel zelfstandig aansprakelijk en verantwoordelijk zijn voor*

Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

*deskundige aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van de dakopbouw met dakterras. De eigenaar is verplicht om het onderhoudsniveau van de dakopbouw met dakterras gelijk te houden met het onderhoudsniveau van de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van de overige terras- en praktijkwoningen. Leidt het realiseren van de dakopbouw met dakterras tot een verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging geheel voor rekening van de betreffende eigenaar. Zolang de betreffende dakopbouw met dakterras nog niet gerealiseerd is, zal het onderhoud en/of de vernieuwing van het dak vallen onder gemeenschappelijk onderhoud en conform de onder paragraaf 3.6. omschreven kostenverdeling voor rekening zijn van de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 32 tot en met 58. Indien de gemeente geen toestemming zal verlenen aan de betreffende eigenaar tot aanleg over te gaan, zal dit ten opzichte van de V.O.F., haar vennoten en/of haar rechtsopvolger(s) nimmer tot enige rechtsvordering aanleiding kunnen geven.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 10.4, p. 49-50.

<sup>9</sup>. **Bestemming.**

*De bestemming van de privé-gedeelten als bedoeld in artikel 17 lid 4 is voor:*

- a. *de appartementsrechten aangeduid met de indexnummer 1 tot en met 31, 33 tot en met 43 en 45 tot en met 109:*
  - *woning;*
- b. *de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 32 en 44:*
  - *praktijkwoning, dat wil zeggen deels woning en deels kantoor- beroeps of bedrijfsruimte; horeca, coffeeshop of detailhandel is niet toegestaan.*
- c. *het appartementsrecht aangeduid met het indexnummer 110:*
  - *woningen;*
  - *parkeerplaatsen, bestemd voor het stallen van een personenauto en/of motor;*
- d. *het appartementsrecht aangeduid met het indexnummer 111:*
  - *bedrijfsruimte, waaronder tevens wordt begrepen: sociaal-culturele ruimte; coffeeshop is niet toegestaan.*
- e. *de appartementsrechten aangeduid met indexnummers 112 tot en met 247:*
  - *parkeerplaats, bestemd voor het stallen van een personenauto en/of motor.*

*Het zal niet zijn toegestaan in het gebouw een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen, dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig (doen) uitoefenen van het gokspel en/of prostitutie. Bij het gebruik van de privé-gedeelten dienen de erfpachtbepalingen in acht te worden genomen.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 11, p. 50.

<sup>10</sup>. Van de akte van splitsing.

<sup>11</sup>. BW, boek 5, titel 4: Bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven.

<sup>12</sup>. *Het bedrag bedoeld in artikel 29 lid 2 (maximale boete per overtreding) wordt vastgesteld op éénhonderdvijftientig euro (€ 125,00) voor elke dag dat de overtreding of niet nakoming voortduurt nadat de periode als vermeld in artikel 29 lid 2 is verlopen. De vergadering kan echter conform het bepaalde in artikel 29 lid 2 de hoogte van de boete zonedig nader bepalen.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 20, p. 55.

<sup>13</sup>. *De vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 30, welke bij deze is opgericht, draagt de naam: Vereniging van Eigenaars “Downtown” te Amsterdam, zij is gevestigd te Amsterdam, thans kantoorhoudende ten kantore van de bestuurder als hierna vermeld.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 21, p. 55.

<sup>14</sup>. *In afwijking van het bepaalde in artikel 32 lid 1 is in de akte van splitsing bepaald dat er door de eigenaars zogenaamde bestemmings-reserves moeten worden gevormd zonder dat hiervoor een besluit van de vergadering is vereist voor de bekostiging van het periodieke onderhoud, zulks met inachtneming van hetgeen gesteld is in paragraaf 3 van de akte van splitsing.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 22.1, p. 55.

<sup>15</sup>. *In afwijking van het bepaalde in artikel 33 lid 3 is in de akte van splitsing vastgesteld dat vergaderingen voorts worden gehouden indien een aantal eigenaars dat tenminste vijftientig procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur, onder schriftelijke opgave van de te behandelen punten.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 23.2, p. 55.

- a. *Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen als bedoeld in artikel 34 lid 2 bedraagt: één duizend achthonderdveertig (1.827). De eigenaars brengen stem uit voor elk te hunnen naam staand appartementsrecht overeenkomstig de tellers van de breuken welke zijn vermeld onder paragraaf 2 van de akte van splitsing.*
- b. *Bij de stemming betreffende de parkeergarage bedraagt het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen als bedoeld in artikel 34 lid 2: éénhonderdveertig (177). De eigenaar van het appartementsrecht aangeduid met het indexnummer 110 kan bij deze stemming ééneveertig stemmen uitbrengen en de eigenaars van de appartementsrechten aangeduid met de indexnummers 112 tot en met 247 kunnen bij deze stemming elk één stem uitbrengen.*
- c. *Bij stemming over uitgaven, waarin op grond van het reglement dan wel het huishoudelijk reglement niet alle eigenaars bijdragen, hebben slechts zij die tot de financiële bijdragen verplicht zijn stemrecht.*

*Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.*

**STATUTEN VOOR HET  
APPARTEMENTENCOMPLEX “DOWNTOWN” TE AMSTERDAM**

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 24.1, 24.2, en 24.3, p. 56.

<sup>17</sup>. *De schriftelijk gevolmachtigde als bedoeld in artikel 36 zal buiten zijn eigen vertegenwoordiging als eigenaar nimmer voor meer dan twee der overige eigenaars kunnen optreden.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 25, p. 56.

<sup>18</sup>. **Benoeming bestuurder**

- a. *In afwijking van het bepaalde in artikel 41 wordt de V.O.F. voor de eerste maal tot en met de eerste vergadering tot bestuurder en voorzitter benoemd. Op de agenda van de eerste vergadering van eigenaars dient de benoeming van het bestuur en voorzitter als agendapunten te worden opgenomen.*
- b. *Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen mits daartoe vooraf verkregen machtiging van de vergadering.*
- c. *Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, kan de vergadering ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.*
- d. *In afwijking casu quo in aanvulling op het gestelde in artikel 41 moet het administratief beheer - 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 technisch beheer, het bouwkundig beheer en het financieel beheer worden uitgevoerd door een professionele beheerder. De aanwijzing van deze beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd. Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vergadering te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de vergadering. In afwijking van het voorafgaande is de V.O.F. tot aan de eerste vergadering van de Vereniging van Eigenaars zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder en tot het namens de Vereniging van Eigenaars afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende twee jaar na de algehele bouwkundige oplevering van het gebouw. De vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de eigenaars. Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de vergadering worden verlengd. De vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 26, p. 56-57.

<sup>19</sup>. *Naast het vorenomschreven modelreglement en de in de onderhavige akte opgenomen aanvullende en/of gewijzigde bepalingen, is van toepassing het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 44, zoals dit door de leden-eigenaars zal worden vastgesteld. Deze vaststelling zal – in afwijking van het bepaalde in artikel 44 lid 2 – bij meerderheid van stemmen plaatsvinden in een vergadering waarin tenminste de helft van het in paragraaf 24.1 van de akte van splitsing bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht.*

*Wijzigingen en/of aanvullingen zullen echter uitsluitend kunnen worden vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 44 lid 2. In het huishoudelijk reglement kunnen, naast het gestelde in artikel 44 lid 1, bepalingen worden opgenomen omtrent:*

- a. *het al dan niet hebben en houden van huisdieren;*
- b. *het al dan niet aanstellen van een huismeester/conciërge (zijnde een toegelaten overeenkomst als bedoeld in artikel 39 lid 1);*
- c. *kosten, welke naar redelijkheid en billijkheid blijkens de feitelijke situatie uitsluitend voor rekening van bepaalde eigenaars zouden moeten komen en niet reeds op grond van de akte van splitsing aan alle of bepaalde eigenaars zijn toegeedeeld.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 27, p. 57.

<sup>20</sup>. **Overgangsbepaling**

*De vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan haar het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en van de gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw behoudens het hierna bepaalde. De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel ten minste twee/derde van de appartementsrechten aan derden is overgedragen. Onder de in dit artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:*

- a. *de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering;*
- b. *het onderhoudscontract voor de liftinstallatie van gebouw A;*
- c. *de in paragraaf 26.4 van de akte van splitsing bedoelde overeenkomst met een (administratief) beheerder.*

**Bron:** Akte van splitsing, paragraaf 28, p. 57-58.

<sup>19</sup> Op appartementen is van toepassing het appartementenrecht zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW, boek 5, titel 9). Daarin is bepaald dat een splitsing in appartementsrechten geschiedt bij akte van splitsing en dat in deze akte een reglement moet worden opgenomen. Op het appartementencomplex “Downtown” is van toepassing de akte van splitsing van 26 maart 2002. Als reglement is daarin van toepassing verklaard het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte van 2 januari 1992. In de akte van splitsing zijn aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement opgenomen. Bovenstaande tekst is het resultaat van het in één document opnemen van de reglementbepalingen voor het appartementencomplex “Downtown”. De aanvullingen en afwijkingen van het modelreglement zijn rood, vet en cursief gemarkeerd. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Naast de wet en het reglement is op het appartementencomplex “Downtown” van toepassing het huishoudelijk reglement.