

AKTE HOUDENDE HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Gebouw Brisk te Amsterdam

61900614/09 (11)

Op zes mei tweeduizend tweeëntwintig verschijnt voor mij,
mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol
van mr. Femke Stroucken, notaris te Amsterdam, in die hoedanigheid hierna te noemen:
"notaris":

mevrouw Wilhelmina Agatha Hammink-Vriend, geboren op negen maart
negentienhonderdtweeëntachtig te Alkmaar, met kantooradres: Parnassusweg 737, 1077 DG
Amsterdam,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de **Gemeente Amsterdam**, een
publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende in het stadshuis, Amstel 1, 1011 PN
Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34366966 (de "**Gemeente**").

De verschijnende persoon, handelend als gemeld:

OVERWEGENDE

(A) De Gemeente is eigenaar van het perceel grond met het daarop gerealiseerde kantoor-
/bedrijfspannd met aanhorigheden, (thans) plaatselijk bekend als Hettenheuvelweg 50
te 1101 BN Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie M,**
nummers:

- **424**, groot dertien vierkante meter (13 m²);
- **1678**, ongeveer groot zeshonderdachtenzeventig vierkante meter (678 m²);
- **1679**, ongeveer groot veertien vierkante meter (14 m²);
- **1680**, ongeveer groot eenduizend tweehonderdzevenenzestig vierkante meter
(1.267 m²);
- **1682**, ongeveer groot eenduizend vierhonderdzevenennegentig vierkante
meter (1.497 m²);
- **1683**, ongeveer groot eenduizend tweehonderddrieëntwintig vierkante meter
(1.223 m²);

(de "**Grond**"),

op welke Grond - na sloop van de huidige opstallen - bebouwing zal worden
gerealiseerd, genaamd Gebouw Brisk te Amsterdam, onder meer bestaande:

- (i) een gebouw met woonappartementen en commerciële ruimten met een
fietsenstalling en verder aan-/toebehoren verdeeld over de begane grond tot
en met de tweeëntwintigste etage van het bouwdeel/gebouw met aanduiding
1 ("**Gebouw 1**");
- (ii) een gebouw met woonappartementen, ruimten voor sociaal maatschappelijke
voorzieningen op de begane grond van het Gebouw en met een fietsenstalling
en verder aan-/toebehoren verdeeld over de begane grond tot en met de tiende
etage van het bouwdeel/gebouw met aanduiding 2 ("**Gebouw 2**");

- (iii) een gebouw met woonappartementen met een fietsenstalling en verder aan-/toebehoren verdeeld over de begane grond tot en met de achtste etage van het bouwdeel/gebouw met aanduiding 3 ("**Gebouw 3**");
- (iv) een blok met eengezinswoningen met woonlagen en met tuinen/buitenruimten en verder aan-/toebehoren met aanduiding 4 ("**Gebouw 4**");
- (v) een blok met eengezinswoningen met woonlagen en met tuinen/buitenruimten en verder aan-/toebehoren met aanduiding 5 ("**Gebouw 5**");
- (vi) een (ondergrondse) parkeergarage met verder aan-/toebehoren (de "**Parkeergarage**");

(tezamen het "**Gebouw**");

zoals deze bouwdelen/gebouwen schetsmatig zijn aangegeven op een aan deze akte gehechte tekening (bijlage);

welke Grond is belast met:

- (i) voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 1679 een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Liander N.V. ter zake een traforuimte;
- (ii) een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Synchroon B.V. ter zake een WKO installatie (alsmede een nog te vestigen zakelijk recht van onderopstal onder ontbindende voorwaarde ten behoeve van Croonwolter&dros B.V.);

zulks onder de voorwaarden als hierna aangehaald in artikel 6 (bijzondere lasten en beperkingen).

- (B) Aan de Grond (behoudens ten aanzien van het perceel met kadastraal nummer 424) zijn door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten toegekend. De opgenomen maat is derhalve voorlopig. De definitieve perceelsvorming van de Grond zal nog door het Kadaster geschieden.
- (C) De Grond is – mede gelet op een onderzoek door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers - door de Gemeente verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Amsterdam op zeventien juli negentienhonderd vierenzestig in register Hypotheken 4, deel 4171 nummer 142, van een afschrift van een akte tot levering op zeventien juli negentienhonderd vierenzestig verleden voor H.J. Hommes, destijds notaris te Amsterdam, mede in verband met een akte houdende afstand erfpacht op heden verleden voor ondergetekende notaris, welke akte bij afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4.
- (D) De Gemeente wenst over te gaan tot de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 juncto 107 van het Burgerlijk Wetboek van de Grond met het daarop te realiseren Gebouw, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, waartoe zij deze akte wenst te ondertekenen.

VERKLAART

Artikel 1. Splitsingstekening

- 1.1 Aan deze akte is daartoe een uit vijf (5) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers 1 tot en met 6 de gedeelten van het Gebouw met aanbehoren, welke bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven; en van welke gedeelten

het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen (bijlage).

- 1.2 De splitsingstekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zes april tweeduizend tweeëntwintig in depot genomen onder **nummer 20220404000191**.
- 1.3 Blijkens een aan deze akte gehecht bewijs van indepotname van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken Gebouw: Weesperkarspel, sectie M 1690A (bijlage).

Artikel 2. Splitsingsvergunning

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet.

Artikel 3. Omschrijving appartementsrechten

Het Gebouw zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening zijn aangeduid met de indices 1 tot en met 6, en welke nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

- (1) het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen (woonappartementen) gelegen op de begane grond tot en met de tweeëntwintigste etage van het Gebouw met een fietsenstalling in de kelder en op de begane grond van het Gebouw en verder aan-/toebehoren, alles voor zover betrekking hebbende op Gebouw 1, plaatselijk bekend Hondsrugweg 19A-1 tot en met 19A-12, 19B-1 tot en met 19B-12, 19C-1 tot en met 19C-12, 19D-1 tot en met 19D-12, 19E-1 tot en met 19E-12, 19F-1 tot en met 19F-12, 19G-1 tot en met 19G-12, 19H-1 tot en met 19H-6, 19K-1 tot en met 19-K6, 19L-1 tot en met 19L-6, 19M-1 tot en met 19M-6, 19N-1 tot en met 19N-6, 19P-1 tot en met 19P-6, 19R-1 tot en met 19R-6, 19S-1 tot en met 19S-6, 19T-1 tot en met 19T-6, 19U-1 tot en met 19U-6, 19V-1 tot en met 19V-6 en 19W-1 tot en met 19W-6 te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie M, complexaanduiding 1690A, appartementsindex 1**; uitmakende het twaalfduizend zevenhonderdachtenzestig / negenentwintigduizend eenhonderdtweëndertigste (12.768/29.132) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd;
- (2) het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen (woonappartementen) gelegen op de begane grond tot en met de tiende etage van het Gebouw, ruimten voor sociaal maatschappelijke voorzieningen op de begane grond van het Gebouw en met een fietsenstalling op de begane grond van het Gebouw en verder aan-/toebehoren, alles voor zover betrekking hebbende op Gebouw 2, plaatselijk bekend Hogehilweg 8A-1 tot en met 8A-6, 8B-1 tot en met 8B-6, 8C-1 tot en met 8C-6, 8D-1 tot en met 8D-6, 8E-1 tot en met 8E-6, 8F-1 tot en met 8F-6, 8G-1 tot en met 8G-6, 8H-1 tot en met 8H-6, 8K-1 tot en met 8K-6 en 8L te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie M, complexaanduiding 1690A, appartementsindex 2**; uitmakende het vierduizend driehonderdzesendertig / negenentwintigduizend eenhonderdtweëndertigste (4.336/29.132) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd;

- (3) het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen (woonappartementen) gelegen op de begane grond tot en met de achtste etage van het Gebouw met een fietsenstalling op de begane grond van het Gebouw en verder aan-/toebehoren, alles voor zover betrekking hebbende op Gebouw 3, plaatselijk bekend Hogehilweg 4E-1 tot en met 4E-4, 4C, 4D, 4F-1 tot en met 4F-8, 4G-1 tot en met 4G-8, 4H-1 tot en met 4H-8, 4K-1 tot en met 4K-6, 4L-1 tot en met 4L-6, 4M-1 tot en met 4M-6 en 4P te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie M, complexaanduiding 1690A, appartementsindex 3**; uitmakende het vierduizend vierhonderdnegen / negenentwintigduizend eenhonderdtweëndertigste (4.409/29.132) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd;
- (4) het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen (eengezinswoningen) met het aantal woonlagen zoals aangegeven op de splitsingstekening met tuinen/buitenruimten en verder aan-/toebehoren, alles voor zover betrekking hebbende op Gebouw 4 en Gebouw 5, plaatselijk bekend Hogehilweg 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 6G, 6H, 6K, 6L en 6M te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie M, complexaanduiding 1690A, appartementsindex 4**; uitmakende het eenduizend zeshonderdtwee / negenentwintigduizend eenhonderdtweëndertigste (1.602/29.132) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd;
- (5) het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten gelegen op de begane grond tot en met de tweede etage van het Gebouw, alles voor zover betrekking hebbende op Gebouw 1, plaatselijk bekend Hondsrugweg 17A, 17B en 17C te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie M, complexaanduiding 1690A, appartementsindex 5**; uitmakende het drieduizend zevenhonderdveertien / negenentwintigduizend eenhonderdtweëndertigste (3.714/29.132) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd;
- (6) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de Parkeergarage met afzonderlijke stallingsplaatsen voor auto's en motorvoertuigen met twee of drie wielen in de kelder van het Gebouw en met een in-/uitrit en ontsluiting op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk onbekend en ongenummerd, gelegen te Amsterdam nabij de Hettenheuvelweg, kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie M, complexaanduiding 1690A, appartementsindex 6**; uitmakende het tweeduizend driehonderddrie / negenentwintigduizend eenhonderdtweëndertigste (2.303/29.132) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd;
- (tezamen: de "**Appartementsrechten**").

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

Artikel 4. Splitsing in appartementsrechten, vaststelling reglement en oprichting vereniging van eigenaars

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

Te dezen worden van toepassing verklaard het navolgende reglement (gebaseerd op de bepalingen van het model-reglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 en annex 2 - als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212, nummer 160).

Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat in de gehanteerde format de artikelen 43 en 44 waren doorgehaald en weer zijn toegevoegd als artikelen 42A en 42B. Indien en voor zover de verwijzingen naar artikelnumeringen hierdoor (abusievelijk) niet meer overeenstemt met voormeld model-reglement, worden die verwijzingen zo toegepast/uitgelegd dat dit toch met elkaar in overeenstemming is onder verwijzing naar dit model-reglement.

REGLEMENT VAN SPLITSING

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- **Akte:**
de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- **Appartementsrecht:**
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- **Artikel:**
een artikel van het Reglement;
- **Beheerder:**
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 59;
- **Bestuur:**
het Bestuur van de Vereniging;
- **Boekjaar:**
het boekjaar van de Vereniging;
- **Commissie:**
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 61;
- **BW:**
het Burgerlijk Wetboek;
- **Eigenaar:**
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een

gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;

- **Gebouw:**
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **Gebouw 1:**
een gebouw met woonappartementen en commerciële ruimten met een fietsenstalling en verder aan-/toebehoren verdeeld over de begane grond tot en met de tweeëntwintigste etage van het bouwdeel/gebouw met aanduiding 1 op voormelde tekening;
- **Gebouw 2:**
een gebouw met woonappartementen, ruimten voor sociaal maatschappelijke voorzieningen op de begane grond van het Gebouw en met een fietsenstalling en verder aan-/toebehoren verdeeld over de begane grond tot en met de tiende etage van het bouwdeel/gebouw met aanduiding 2 op voormelde tekening;
- **Gebouw 3:**
een gebouw met woonappartementen met een fietsenstalling en verder aan-/toebehoren verdeeld over de begane grond tot en met de achtste etage van het bouwdeel/gebouw met aanduiding 3 op voormelde tekening;
- **Gebouw 4:**
een blok met eengezinswoningen met woonlagen en tuinen/buitenruimten en verder aan-/toebehoren met aanduiding 4 op voormelde tekening;
- **Gebouw 5:**
een blok met eengezinswoningen met woonlagen tuinen/buitenruimten en verder aan-/toebehoren met aanduiding 5 op voormelde tekening;
- **Gebruiker:**
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- **Gemeenschap:**
de in de Splitsing betrokken goederen;
- **Gemeenschappelijke Gedeelten:**
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder een Privé-gedeelte; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- **Gemeenschappelijke Ruimten:**
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **Gemeenschappelijke Zaken:**
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;

- **Grond:**
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **Huishoudelijk Reglement:**
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 62;
- **Jaarrekening:**
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **Jaarverslag:**
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **Meerjarenonderhoudsplan:**
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- **Onderappartementsrecht:**
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- **Ondereigenaar:**
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- **Ondersplitsing:**
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- **Parkeergarage:**
de parkeergarage met verder aan-/toebehoren in de kelder van het Gebouw;
- **Privé-gedeelte:**
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **Professionele Instelling:**
een of meer professionele beleggingsinstellingen of bedrijfstakpensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en/of vut-fondsen (en/of spaarfondsen) in de zin van het Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, **alsmede de Gemeente**;
- **Raad van Commissarissen:**
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- **Reglement:**
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- **Reglement van Ondersplitsing:**
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- **Reservefonds:**
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- **Splitsing:**
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- **Vereniging:**
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;

- **Vereniging van Ondereigenaars:**
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
 - **Vergadering:**
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
 - **Voorzitter:**
de voorzitter van de Vergadering.
 - **Toegelaten Instelling:**
enige rechtspersoon die op grond van artikel 19 van de Woningwet (dan wel de regeling die daarvoor in de plaatsstreedt) toegelaten is uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam te zijn of een daarmee wegens een andere wetsbepaling gelijk te stellen instelling;
 - **Gemeente:**
voormelde publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Amsterdam.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker of een persoon die met zijn toestemming in het gebouw aanwezig is, mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. *Het is niet toegestaan in het gebouw beroeps- of bedrijfsmatig gok- en/of kansspelen te beoefenen, dan wel gelegenheid te bieden tot één van de in deze bepaling genoemde niet toegestane activiteiten.*
Het laden en lossen in de normale uitoefening van het bedrijf met betrekking tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 5 binnen de kaders van de normen zoals weergegeven in het "Activiteitenbesluit Milieubeheer" dan wel de te eniger tijd daarvoor in de plaats tredende wet- en/of regelgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van de aanbevelingen van Programma Piek, kwalificeert niet als onredelijke hinder. Er wordt geen onredelijke geluidshinder toegebracht bij het laden en lossen in de periode van acht uur tot een en twintig uur.
Voor de beoordeling of sprake is van geluidshinder wordt ten deze verwezen naar de alsdan geldende Algemene Plaatselijke Verordening (APV).
De Eigenaar/Gebruiker van het appartementsrecht met index 5 dient er voor zorg te dragen dat er geen overlast plaatsvindt van ongedierte, waaronder doch niet uitsluitend wordt verstaan kakkerlakken, zilvervisjes en faraomieren.

Tevens is de Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met index 5 verplicht graffiti aangebracht op de gevel van de desbetreffende commerciële ruimte te verwijderen. De kosten terzake zijn voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder en het behandelen van klachten met betrekking tot hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

De Eigenaar van een Appartementsrecht met bestemming commerciële ruimte dient zijn Privé-gedeelte op zodanige wijze te isoleren dat wordt voldaan aan de ter plaatse geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke voorschriften

Voor zover in het Huishoudelijk Reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds en acht uur 's morgens geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het privé gedeelte hoorbaar is.

- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker zijn verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw, de Grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.

Artikel 4

Afwenden gevaar

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 andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 5

Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 6

Burenrecht

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten tijde van de splitsing - of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw – voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Publiekrecht

- 7.1 Een krachtens het (huishoudelijk) Reglement, of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor bedoelde vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde of een eventueel Huishoudelijk reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.
- 7.2 In afwijking van het gestelde onder lid 1 van dit artikel heeft de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 5 (commerciële ruimte) de bevoegdheid naar eigen inzicht naar de eisen des tijds het Privé-gedeelte van dit Appartementsrecht aan te passen, waaronder begrepen de pui van het eigen Appartementsrecht te veranderen (waaronder niet is begrepen "verzetten" buiten de grenzen van dit Privé-gedeelte) en dragende wanden in zijn Privé-gedeelte te wijzigen of te verwijderen, mits daarvoor de vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen, de verandering vindt plaats binnen zijn/haar Privé-gedeelte, de verandering op generlei wijze de hechtheid van het Gebouw in gevaar brengt en slechts indien het voornemen, uiterlijk voorafgaand aan de publiekrechtelijke aanvraag, is aangekondigd aan het Bestuur van de Vereniging en voor het overige met inachtneming van het in Artikel 24 van het Reglement bepaalde. Behoudens de wijzigingen aan de pui mogen de veranderingen niet een wijziging in de architectonische uitstraling en hoofdstructuur van het Gebouw inhouden.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

De Eigenaars van de Appartementsrechten zijn in de gemeenschap gerechtigd voor het aandeel als vermeld bij de omschrijving van de Appartementsrechten.

Grondslag aandelen

Voormelde aandelen zijn op vereenvoudigde wijze afgeleid van de bruto vloeroppervlakten (BVO) van de afzonderlijke Privé-gedeelten en zijn vastgesteld conform de aan deze Akte gehechte berekening (bijlage), en waarbij de oppervlakte van het Privé-gedeelte behorende tot het Appartementsrecht met index 6 voor vijftig procent (50%) is meegenomen in deze berekening gelet op de aard van dit Appartementsrecht.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 43.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenuen.

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;

- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. alle kosten en schulden in verband met het (hoofd- en/of onder)opstalrecht ter zake de WKO voor zover betrekking hebbende op het Gebouw en deze worden toebedeeld aan de gezamenlijke Eigenaars;
 - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
- 10.3 a. *In afwijking van het hiervoor gestelde komen de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot:*
- *bestuur- en vergaderen (alsmede administratief beheer) en overige beheerkosten;*
 - *bankkosten;*
- zullen worden gedragen door de Appartementsrechten ieder voor een gelijk deel.*
- b. *In afwijking van bovenstaande zijn de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 5 verplicht bij te dragen in de totale beheerkosten en schulden betrekking hebbende op de pv-panelen gelegen op de daken van Gebouw 1, Gebouw 2 en Gebouw 3 met omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren, waaronder begrepen onderhoudskosten, verzekeringskosten, kosten voor monitoring, reserveringskosten voor het vervangen van slijtende onderdelen en reserveringskosten voor het tijdelijk verwijderen van de installatie bij dakonderhoud naar verhouding van het –*

om technische redenen – toegewezen vermogen van de pv panelen aan het te zijnen name staande Appartementsrecht. Gelet op het hiervoor bepaalde behoeven de overige Appartementsrechten met indices 4 en 6 niet bij te dragen aan deze kosten en schulden.

- c. De Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1, 4 en 5 hebben het gemeenschappelijk gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstalling die zich in/nabij Gebouw 1 bevindt en als gemeenschappelijk op de splitsingstekening is aangeduid. De Eigenaars van de overige Appartementsrechten dragen niet bij aan de schulden en kosten verband houdende met deze fietsenstalling. Deze schulden en kosten verband houdende met bedoelde fietsenstalling die enkel dienstbaar is aan de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1, 4 en 5 worden gedragen door de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1, 4 en 5, zulks naar rato van hun aandeel waarbij de noemer wordt gevormd door gezamenlijke teller van deze Appartementsrechten.
- d. Met inachtneming van het hierna onder sub e. bepaalde worden de schulden en kosten verband houdende met Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten die uitsluitend betrekking hebben op Gebouw 1 gedragen door de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 en 5.
Ter zake deze schulden en kosten geldt dat deze als volgt worden omgeslagen over voormelde Appartementsrechten naar rato van hun aandeel waarbij de noemer wordt gevormd door gezamenlijke teller van deze Appartementsrechten. Gelet op het hiervoor bepaalde mede in verband met Artikel 21.2 behoeven de overige Appartementsrechten met indices 2, 3, 4 en 6 niet bij te dragen aan deze schulden en kosten betrekking hebbende op uitsluitend Gebouw 1.
- e. In verband met de ontsluiting van en naar de Parkeergarage worden de schulden en kosten verband houdende met:
 - (a) de gemeenschappelijke entree in Gebouw 1 worden – indien en zodra deze Appartementsrechten hier gebruik van maken - gedragen door de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 en 6, waarbij uitdrukkelijk nog wordt verwezen naar het bepaalde in Artikel 21.10;
 - (b) de lift in Gebouw 1 die onderdeel is van de privé zaken van het Appartementsrecht met index 1 (doch tevens door de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 4 wordt gebruikt om te komen en te gaan naar de parkeergarage) worden – indien en zodra de Eigenaars en Gebruikers van deze Appartementsrechten hier gebruik van maken - gedragen door de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 4, waarbij uitdrukkelijk nog wordt verwezen naar het bepaalde in Artikel 21.10.

Geconstateerd wordt dat in de huidige planopzet en het beoogd gebruik, de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 2 en 3 thans nog geen gebruik maken van de Parkeergarage zodat zij mitsdien thans nog

geen gebruik maken van de hiervoor onder sub b. bedoelde lift. Tevens wordt nog geconstateerd dat de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 5 een eigen ontsluiting hebben naar de Parkeergarage en dus geen gebruik maken van voormelde entree en lift.

Ter zake deze schulden en kosten geldt dat deze om voormelde redenen als volgt worden omgeslagen over voormelde Appartementsrechten en wel als volgt:

- (a) schulden en kosten ter zake de gemeenschappelijke entree in Gebouw 1:
- Appartementsrecht met index 1 het twaalfduizend zevenhonderdachtenzestig / vijftienduizend eenenzeventigste (12.768/15.071) aandeel;
 - Appartementsrecht met index 6 het tweeduizend driehonderddrie / vijftienduizend eenenzeventigste (2.303/15.071) aandeel;
- (b) schulden en kosten ter zake de lift in Gebouw 1 die onderdeel is van de privé zaken van het Appartementsrecht met index 1 worden tegen (thans) een percentage van tien procent (10%) van deze schulden en kosten omgeslagen naar rato van het aantal parkeerplaatsen die de Eigenaars of Gebruikers van het Appartementsrecht met index 4 (en eventueel in de toekomst de Eigenaars of Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 2 en 3) gebruiken in de Parkeergarage. Voormeld percentage van tien procent (10%) is vastgesteld op basis van het beperktere gebruik dat de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 4 hebben ten aanzien van deze lift ten opzichte van de Eigenaars en Gebruikers van Appartementsrecht met index 1.
- Cijfermatig leidt deze kostentoedeling tot het volgende voorbeeld: tien procent (10%) van deze schulden kosten, eenhonderdzestig (160) parkeerplaatsen waarvan er veertig (40) door het Appartementsrecht met index 4 worden gebruikt en de overige parkeerplaatsen door de Appartementsrechten met indices 1 en 5. De betreffende (onder)Eigenaar van het Appartementsrecht met index 4 die ook één (1) parkeerplaats gebruikt in de Parkeergarage betaalt dan: $1/40 \times 10\%$ in de schulden en kosten.

Ter zake deze verdeelsleutels is getracht een inschatting te maken rekening houdende met de frequentie en belasting van het gebruik van de diverse Eigenaars en Gebruikers. Mocht het feitelijk gebruik een andere verdeelsleutel (waaronder het onder sub b. bedoeld percentage) rechtvaardigen (onder andere indien de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 2 en 3 tevens gebruik gaan maken van de Parkeergarage) dan zullen/kunnen de betreffende Eigenaars van de betreffende Appartementsrechten bij Huishoudelijk Reglement een afwijkende kostenverdeling overeenkomen ter zake het onder sub a. en/of sub b. bepaalde.

Gelet op het hiervoor bepaalde mede in verband met Artikel 21.10 behoeven de overige Appartementsrechten (nog) niet bij te dragen aan deze schulden en kosten.

Als een gevolg van de in dit Artikel neergelegde regeling zal de Vereniging tevens het onderhoud van de in dit Artikel bedoelde lift namens de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 uitvoeren.

- f. Indien de herbouwwaarde van de Privé-gedeelten blijkt opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggende deskundige rapport, onderling afwijkt van de in Artikel 8 bedoelde aandelen, komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekering als bedoeld in Artikel 19 van dit Reglement voor rekening van de betreffende Eigenaars naar rato van de voor elk Privé-gedeelte verzekerde herbouwwaarde. Indien de verzekeraar echter blijkt zijn opgave deze verzekeringspremies voor de bij deze Akte ontstane Appartementsrechten afzonderlijk berekent en toedeelt aan deze Appartementsrechten, dan komt - in de onderlinge verhouding tussen de Eigenaars - de betreffende verzekeringspremie voor een afzonderlijke Appartementsrecht voor uitsluitende rekening van de Eigenaar van dat betreffende Appartementsrecht en dient zij deze te voldoen aan de Vereniging als gemeenschappelijke kosten.
- f. *Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.*
- g. Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars, *tenzij voor deze kosten en schulden hiervoor een afwijkende kostenverdeelsleutel is bepaald.*

Artikel 11

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.3 voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:

- a. de Grond en de binnentuin (vanaf de waterkerende laag) gelegen op het dak van de Parkeergarage, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, het dak van de Parkeergarage (inclusief de waterkerende lagen), alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding

- vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
- b. de rook- en ventilatiekanalen voor zover niet dienstbaar aan één Prive-gedeelte, de ruimten voor de energievoorzieningen en de gemeenschappelijke fietsenstalling gelegen op de begane grond nabij Gebouw 1;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - d. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - *de zich op het dak van Gebouw 1, Gebouw 2 en Gebouw 3 bevindende fotovoltaïsche zonnecellen, hierna te noemen: pv-panelen, gelegen op de daken van het gebouw met omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren;*
 - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie tot en met de afleverset in de woning (voor zover geen eigendom van derden);
 - de algemene beveiliging;
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie (indien en voor zover aanwezig);
 voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 11A en Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar omdat deze zaken dienstbaar zijn en toebehoren aan een enkel Privé-gedeelte;
 - e. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 11A waarvan de schulden en kosten ten laste komen van een individuele Eigenaar omdat deze zaken dienstbaar zijn en toebehoren aan een enkel Privé-gedeelte;
 - f. de overige collectieve voorzieningen.
- 11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 11A

Onderdelen van het Gebouw die voor rekening zijn van de afzonderlijke Eigenaars

- 11A.1 Tot de onderdelen van Privé-gedeelten, waarvan de kosten conform Artikel 12 voor rekening van de betreffende Eigenaar komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- i. a. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de lift- en leidingschachten;

- b. het hek- en traliwerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Privé-gedeelten (inclusief de balkons en terrassen);
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, en de ventilatioerosters, suskasten en deurdrangers;
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van het Privé-gedeelte;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de algemene beveiliging (waaronder voorzieningen ten behoeve van cameratoezicht);
 - de verlichting;
 - de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie (indien en voor zover aanwezig);
 - de AED (indien en voor zover aanwezig);
 - het drainagesysteem in de kruipruimte,
- g. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 11.1 onder (d);
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende

- leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de fietsenstalling in de kelder en op de begane grond van Gebouw 1;
 - j. de overige collectieve voorzieningen;
- alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van Gebouw 1 voor wat betreft het woongedeelte in Gebouw 1, behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 1;
- ii.
 - a. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de lift- en leidingschachten;
 - b. het hek- en traliewerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Privé-gedeelten (inclusief de balkons en terrassen);
 - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
 - e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van het Privé-gedeelte;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de algemene beveiliging (waaronder voorzieningen ten behoeve van cameratoezicht);
 - de verlichting;
 - de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie (indien en voor zover aanwezig);
 - de AED (indien en voor zover aanwezig);
 - het drainagesysteem in de kruipruimte,

- g. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 11.1 onder (d);
 - h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - i. de fietsenstalling op de begane grond van Gebouw 2;
 - j. de overige collectieve voorzieningen;
- alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van Gebouw 2, behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 2;
- iii. a. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de lift- en leidingschachten;
 - b. het hek- en traliewerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Privé-gedeelten (inclusief de balkons en terrassen);
 - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
 - e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van het Privé-gedeelte;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;

- de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de algemene beveiliging (waaronder voorzieningen ten behoeve van cameratoezicht);
 - de verlichting;
 - de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie (indien en voor zover aanwezig);
 - de AED (indien en voor zover aanwezig);
 - het drainagesysteem in de kruipruimte,
- g. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 11.1 onder (d);
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de fietsenstalling op de begane grond van Gebouw 3;
- j. de overige collectieve voorzieningen;
- alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van Gebouw 3, behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 3;
- iv.
- a. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkons, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren;
 - b. het hek- en traliewerk, de borstweringen, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Privé-gedeelten (inclusief de balkons en terrassen);
 - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;

- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van het Privé-gedeelte;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de hydrofoor/-foren;
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de algemene beveiliging (waaronder voorzieningen ten behoeve van cameratoezicht);
 - de verlichting;
 - de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie (indien en voor zover aanwezig);
 - de AED (indien en voor zover aanwezig);
 - het drainagesysteem in de kruipruimte,
- g. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 11.1 onder (d);
- h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen;
 alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van Gebouw 4 en Gebouw 5,
 behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 4;
- v.
 - a. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren;
 - b. het hek- en traliewerk, de borstweringen, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Privé-gedeelten;
 - d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende

- (standaard) hang- en sluitwerk, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van het Privé-gedeelte;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
- de hydrofoor/-foren;
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de algemene beveiliging (waaronder voorzieningen ten behoeve van cameratoezicht);
 - de verlichting;
 - de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie (indien en voor zover aanwezig);
 - de AED (indien en voor zover aanwezig);
 - het drainagesysteem in de kruipruimte,
- g. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 11.1 onder (d);
- h. de deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingsysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- i. de overige collectieve voorzieningen;
- alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van Gebouw 1 voor wat betreft het commerciële gedeelte in Gebouw 1, behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 5;
- vi. a. de speedgate met toegangssystemen en verdere installaties/voorzieningen ten behoeve van de Parkeergarage, de in-/uitritten naar de openbare weg, de rijvlakken inclusief belijningen binnen de Parkeergarage;
- b. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in of ter hoogte van een Privé-gedeelte;
- c. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;

- de algemene beveiliging (waaronder voorzieningen ten behoeve van cameratoezicht);
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
 - de brand- en/of doormeldinstallatie (indien en voor zover aanwezig);
 - de AED (indien en voor zover aanwezig);
- d. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
- met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 11.1 onder (d);
- e. de overige collectieve voorzieningen;
alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van de Parkeergarage;
behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 6;
- vii. al die (overige) zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé-gedeelte, voor zover niet anders in het Reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in Artikel 11 en Artikel 11A als zodanig gekwalificeerd.
- 11A.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11A.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden onder meer gerekend:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, inclusief de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen;
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk;
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in

- gesloten toestand aan de binnenzijde en buitenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
- e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
 - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de (daar eventueel aangebrachte reclame in de) reclamezones in de gevel van de commerciële ruimte behorende tot het Appartementsrecht met index 5, en waarbij de reclamezones worden uitgewerkt in het Huishoudelijk reglement;
 - j. het onderhoud, herstel en vervanging van het glas in de gevel/pui van de commerciële ruimte behorende tot van het Appartementsrecht met index 5.

De Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met index 5 is verplicht voor haar rekening de graffiti aangebracht op de gevel van de commerciële ruimte te verwijderen. De kosten ter zake zijn voor rekening van Eigenaar/Gebruiker van het Appartementsrecht met index 5.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Ten aanzien van de WKO installatie geldt daarbij uitdrukkelijk dat deze pas kan worden verwijderd zodra deze ten aanzien van alle Appartementseigenaren (en derden die hiervan gebruik maken) geen functie meer heeft, zulks met inachtneming van en onverminderd het bepaalde in de (onder)opstalvoorwaarden zolang deze WKO installatie eigendom is van (voormel)de (onder) opstalhouder(s).

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 45.
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
 - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
 - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 54.5 en 54.6 van toepassing.

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 47.1 wordt de begroting vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
 - b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;

- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.

- 15.2 De begroting wordt vastgesteld door de Vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de Vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de Eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere Eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.

- 15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 45.3 bedoelde bankgarantie te stellen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

- 15.4 *De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de datum van feitelijke oplevering van het Appartementsrecht (sleuteloverdracht) driemaal de maandelijks bijdrage te voldoen. De kosten van de opstalverzekering van het Gebouw alsmede de kosten van het beheer worden in rekening gebracht vanaf de datum waarop het eerste Appartementsrecht voor bewoning/gebruik wordt opgeleverd.*

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op verzoek en

- voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en overige kosten.
- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 47.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 61.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging.
- De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 54.7 en/of boetes 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 als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
- Artikel 43 is niet van toepassing.

- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.
- Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur van de vereniging; tegenbewijs is toegestaan.*

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 In geval 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.
- 18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris. In geval de vergadering (nog) geen verzekeraar heeft aangewezen is het bestuur bevoegd de noodzakelijke verzekeringen (tijdelijk) onder te brengen bij een verzekeraar.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van

het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te 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.

19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.

19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging (*waaronder wordt begrepen een afzonderlijke grootboekrekening binnen de administratie van de Vereniging*). Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.

In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:

"Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepeningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetent."

- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
De Vereniging is daarbij verplicht de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken zodanig te onderhouden dat deze verkeren in een staat van onderhoud als waartoe een Toegelaten Instelling als bedoeld in artikel 70 lid 1 van de Woningwet (dan wel de regeling die daarvoor in de plaats treedt) als verhuurder op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, de Huurwet of enige andere wettelijke bepaling gehouden is.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.
- 20.3 *Noch de gezamenlijke Eigenaars, noch de Vereniging is aansprakelijk voor diefstal van bezittingen in privé gedeelte(n) of schade toegebracht aan privé gedeelte(n) of bezittingen daarin.*
- 20.4 *Ten aanzien van het bij oplevering aanwezige groen aangelegd in de gemeenschappelijke binnentuin geldt dat deze groenvoorzieningen de Vereniging in stand dient te worden gehouden en dient te worden onderhouden. De kosten voor het beheer komen vanaf oplevering van het Gebouw voor rekening van de Vereniging.*

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.
- 21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 54.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
 - b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 54.5 vermelde meerderheid.
- Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.
- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.
- 21.5 *De eventuele hijsbalk voor verhuizingen mag alleen gebruikt worden als de hijsbalk een geldig certificaat heeft tussen acht uur 's morgens en acht uur 's avonds. Indien de hijsbalk slechts bereikbaar is via een Privé-gedeelte, is de Eigenaar van dit Appartementsrecht verplicht zijn medewerking te verlenen aan de Eigenaars van de andere Appartementsrechten om in geval van verhuizing de hijsbalk te kunnen gebruiken.*
- 21.6 In aanvulling op het gestelde in Artikel 21.1 geldt dat de Eigenaars en Gebruikers dienen te gedogen dat de zich in het Gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of warmte en koude opslag en/of stadsverwarming en/of telecommunicatie in of buiten het Gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de Vergadering aan te wijzen (nuts)bedrij(f)(ven), zonder dat het/de betreffende (nuts)bedrij(f)(ven) aan de Eigenaars en Gebruikers hiervoor een vergoeding schuldig is/zijn. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens het/de betreffende

(nuts)bedrijf(f)(ven) voor de inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.

- 21.7 De Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 5 hebben het gezamenlijk gebruik van de hiervoor in Artikel 10.3 sub b. bedoelde Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten, zijnde de gemeenschappelijke pv-panelen gelegen op de daken van Gebouw 1, Gebouw 2 en Gebouw 3 met omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren. De overige Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrecht komt derhalve niet het gebruik van deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten toe, en behoeven niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten. De schulden en kosten die betrekking hebben op die Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten worden verdeeld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.3 sub b. De beslissingsbevoegdheid als in Artikel 54 bedoeld over het gebruik, beheer en/of onderhoud van deze Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken komt toe aan de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 5. In dat geval zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten ieder één (1) stem kunnen uitbrengen en de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 5 de overige stemmen van het totaal aantal stemmen als genoemd in Artikel 49.2, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1. De gemeenschappelijke pv-panelen gelegen op de daken van Gebouw 1, Gebouw 2 en Gebouw 3 met omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren strekken tot energielevering ten behoeve van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken die door de Appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 5 worden gebruikt. Ter zake het door deze pv-panelen opgewekt vermogen geldt dat de energienota van de energieleverancier van het Gebouw ten behoeve van voormelde Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken die wordt gesaldeerd met het opgewekt vermogen van de pv-panelen, zodat mitsdien een korting ontstaat op de energienota dan wel een vergoeding wordt betaald door de betreffende energieleverancier voor een eventueel overschot. Middels een (tussen)meter zal het opgewekt vermogen van de pv-panelen inzichtelijk worden gemaakt. Bij Huishoudelijk Reglement kan tussen de Appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 5 worden besloten over een afwijkende regeling ten aanzien van het opgewekt vermogen van voormelde pv-panelen.
- 21.8 De Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 1, 4 en 5 hebben het gezamenlijk gebruik van de hiervoor in Artikel 10.3 sub c. bedoelde Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten, zijnde de gemeenschappelijke fietsenstalling die zich in/nabij het Gebouw 1 bevindt. De overige Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten komen derhalve niet het gebruik van deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten toe, en behoeven niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten. De schulden en kosten die betrekking hebben op die Gemeenschappelijke Zaken en

Gemeenschappelijke Gedeelten worden verdeeld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.3 sub c. De beslissingsbevoegdheid als in Artikel 54 bedoeld over het gebruik, beheer en/of onderhoud van deze Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken komt toe aan de Eigenaars van de Appartementenrechten met indices 1, 4 en 5. In dat geval zullen de Eigenaars van de overige Appartementenrechten ieder één (1) stem kunnen uitbrengen en de Eigenaars van de Appartementenrechten met indices 1, 4 en 5 de overige stemmen van het totaal aantal stemmen als genoemd in Artikel 49.2, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1.

Het gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstalling alsmede de toedeling van de fietsenplaatsen (dan wel wijziging daarvan) en kosten voor het verbruik van energie ter zake het opladen van fietsen kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden gereguleerd rekening houdende met de aan deze akte gehechte bijlage "Bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015".

- 21.9 De Eigenaar en Gebruiker van de Appartementenrechten met indices 1 en 5 hebben het gezamenlijk gebruik van de hiervoor in Artikel 10.3 sub d. bedoelde Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten, zijnde de Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten uitsluitend betrekking hebbende op Gebouw 1, zulks met inachtneming van het hierna in artikel 21.10 bepaalde ten aanzien van de gemeenschappelijke entree in Gebouw 1 die mede door het Appartementrecht met index 4 wordt gebruikt. De overige Eigenaars en Gebruikers van de Appartementenrechten komt derhalve niet het gebruik van deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten toe, en behoeven niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten, zulks met inachtneming van het hierna in artikel 21.10 bepaalde ten aanzien van de gemeenschappelijke entree in Gebouw 1 die mede door het Appartementrecht met index 4 wordt gebruikt. De schulden en kosten die betrekking hebben op die Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten worden verdeeld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.3 sub d., zulks met inachtneming van het hierna in artikel 21.10 bepaalde ten aanzien van de gemeenschappelijke entree in Gebouw 1 die mede door het Appartementrecht met index 4 wordt gebruikt. De beslissingsbevoegdheid als in Artikel 54 bedoeld over het gebruik, beheer en/of onderhoud van deze Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken komt toe aan de Eigenaars van de Appartementenrechten met indices 1 en 5, zulks met inachtneming van het hierna in artikel 21.10 bepaalde ten aanzien van de gemeenschappelijke entree in Gebouw 1 die mede door het Appartementrecht met index 4 wordt gebruikt. In dat geval zullen de Eigenaars van de overige Appartementenrechten ieder één (1) stem kunnen uitbrengen en de Eigenaars van de Appartementenrechten met indices 1 en 5 de overige stemmen van het totaal aantal stemmen als bedoeld in Artikel 49.2, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1 zulks met inachtneming van het hierna in artikel 21.10 bepaalde ten aanzien van de gemeenschappelijke entree in Gebouw 1 die mede door het Appartementrecht met index 4 wordt gebruikt.

21.10 De Eigenaar en Gebruiker van:

- (a) de Appartementsrechten met indices 1 en 6 hebben het gezamenlijk gebruik van de hiervoor in Artikel 10.3 sub e. bedoelde gemeenschappelijke entree in Gebouw 1;
- (b) de Appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en 4 hebben het gezamenlijk gebruik van de hiervoor in Artikel 10.3 sub e. bedoelde lift in Gebouw 1 die onderdeel is van de privé zaken van het Appartementsrecht met index 1 (doch tevens door de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 4 wordt gebruikt om te komen en te gaan naar de parkeergarage);

met dien verstande dat geconstateerd wordt dat in de huidige planopzet en beoogd gebruik de Appartementsrechten met indices 2 en 3 nog geen gebruik maken van de Parkeergarage. De overige Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten komt derhalve (nog) niet het gebruik van deze zaken en gedeelten toe, en behoeven niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op deze zaken en gedeelten. De schulden en kosten die betrekking hebben op deze zaken en gedeelten worden verdeeld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.3 sub e. De beslissingsbevoegdheid als in Artikel 54 bedoeld over het gebruik, beheer en/of onderhoud van deze gedeelten en zaken komt toe aan de Eigenaars van:

- (a) ten aanzien van voormelde gemeenschappelijke entree in Gebouw 1 de Appartementsrechten met indices 1 en 6. In dat geval zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten ieder één (1) stem kunnen uitbrengen en de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 en 6 de overige stemmen van het totaal aantal stemmen als bedoeld in Artikel 49.2, en wel in de onderlinge verhouding van de breukdelen als bedoeld in Artikel 10.3 sub e.;
- (b) ten aanzien van lift in Gebouw 1 de Appartementsrechten met indices 1, 2, 3 en/of 4. In dat geval zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten ieder één (1) stem kunnen uitbrengen en de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 en 4 de overige stemmen van het totaal aantal stemmen als bedoeld in Artikel 49.2, en wel in de onderlinge verhouding van de breukdelen als bedoeld in Artikel 10.3 sub e.;

indien en zodra de Appartementsrechten moeten bijdragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op deze zaken en gedeelten gelet op het bepaalde in Artikel 10.3 sub e.

Het gebruik van de in dit artikel bedoelde gedeelten (de entree) en zaken (de lift) dient door een Eigenaar en een Gebruiker op de minst bezwarende wijze voor de overige Eigenaars en Gebruikers plaats te vinden. Daarbij geldt uitdrukkelijk dat de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 2, 3 en 4 nimmer de lift zullen gebruiken om de Privé-gedeelten behorende tot het Appartementsrecht met index 1 te betreden. Mocht dit toch opzettelijk of abusievelijk frequent gebeuren waardoor onrechtmatige hinder ontstaat, dan zullen deze Eigenaars middels het Huishoudelijk Reglement en de alsdan technisch mogelijkheden al de benodigde voorzieningen treffen om dit ongeoorloofd gebruik onmogelijk te maken casu quo tegen te gaan,

zulks voor rekening van de Eigenaars van het Appartementsrecht met index 2, 3 en 4 afhankelijk wie op dat moment gebruik maken van deze lift.

Eventuele nadere regels ter zake het gebruik van de in dit artikel bedoelde gedeelten (de entree) en zaken (de lift) kunnen nader bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld met inachtneming van voormelde stemverdeling(en) mocht daartoe aanleiding bestaan en in welke geval deze Eigenaars niet zullen onthouden hier hun constructieve medewerking aan te verlenen.

- 21.11 Het bestuur van de Vereniging zijn ten aanzien van de Gemeenschappelijke Ruimten en de Eigenaars zijn ten aanzien van de ruimten behorende tot de Privé-gedeelten uitdrukkelijk bevoegd om camera's op te hangen in verband met toezicht door de Eigenaars dan wel de Vereniging.
- 21.2 Geconstateerd wordt dat die gedeelten van de Gemeenschappelijke Gedeelten/Gemeenschappelijke Ruimten zoals aangegeven met puntraster aangegeven op de aangehechte tekening met nummer T2100541 de dato tweeëntwintig november tweeduizend eenentwintig (bijlage) openbaar toegankelijk dienen te worden gehouden. Daartoe zal op de grens tussen de Grond en de openbare ruimte duidelijke markering(en) "Eigen Terrein, betreden is toegestaan" worden geplaatst, die voor een ieder goed zichtbaar is en als zodanig in stand wordt gehouden, zodat voor een ieder duidelijk is dat het een privéterrein is dat openbaar toegankelijk is. Nadere regels voor het gebruik van deze openbaar toegankelijke gedeelten die mede kenbaar worden gemaakt aan Gebruikers (waaronder regels betrekkinghebbende op de veiligheid en of er al dan niet toezicht is bij het gebruik van de openbaar toegankelijke gedeelten) kunnen bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

- 22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:
- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
 - de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
 - de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
 - de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand

van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.

- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.
- 22.4 Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat het onderhavige Reglement de uitdrukkelijke bedoeling heeft dat zo min mogelijk gemeenschappelijk is tussen de Appartementsrechten casu quo de bouwdelen/gebouwen waartoe deze Appartementsrechten het uitsluitend gebruiksrecht als Privé-gedeelte verlenen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een *daartoe aangewezen* Gemeenschappelijke Ruimte. De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker en de Vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

- of de Eigenaar/Gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
- of in het Privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
- of een door de Vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de Eigenaar/Gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de Eigenaar/Gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende Eigenaar/Gebruiker en Vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een Eigenaar of Gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de Gemeenschappelijke Ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de Eigenaar of Gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

23.5 Het in Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

23.6 Het is, behoudens het bepaalde in Artikel 23.4, niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

Indien zich in een Privé-gedeelte een vluchtweg bevindt, dient de Eigenaar van dit Privé-gedeelte in noodgevallen vrije doorgang te verlenen aan de overige Eigenaars en Gebruikers van het Gebouw.

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23.8 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.

Het is de Eigenaar(s) en/of Gebruiker(s) van de commerciële ruimte behorende tot het Appartementsrecht met index 5 niet toegestaan buiten de tot dit Appartementsrecht behorende commerciële ruimte stellingen, afval, emballage, voorraden of andere zaken te plaatsen. De opslag van containers, pallets, bevoorradingswagens, emballage en dergelijke en de vuilafvoer dienen te geschieden op eigen terrein van de

commerciële ruimte dan wel het openbaar gebied in de onmiddellijke nabijheid van het Appartementsrecht met index 5, op zodanige wijze dat daardoor geen geluids-, stank- of visuele overlast voor derden ontstaat en met in acht neming van de door de Gemeente gestelde/te stellen regels ter zake.

- 23.9 Ter voorkoming van schade aan alle daaronder gelegen ruimte(n) is het de Eigenaars en de Gebruikers van de Appartementsrechten verboden om hetzij op of in de vloer van de gemeenschappelijke binnentuin boven de Parkeergarage voorwerpen en/of beplanting te plaatsen die lekkage of de kans daarop veroorzaken dan wel vergroten, hetzij deze gemeenschappelijke binnentuin zodanig in te richten dat de kans op lekkage wordt vergroot. Het plaatsen, aanbrengen of achterlaten van voorwerpen of andere zaken in deze gemeenschappelijke binnentuin is zonder toestemming van de Vergadering niet toegestaan. Met het oog op de onder deze binnentuin gelegen ruimten, is het bepaalde in Artikel 33.2 onder b van overeenkomstige toepassing. Het gebruik van deze binnentuin kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden gereguleerd. De maximale belasting bedraagt tweehonderdvijftig kilogram per vierkante meter (250 kg/m²).

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden. Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal wenst te vestigen.

In afwijking van het hiervoor gestelde is de Eigenaar van de commerciële ruimte behorende tot het Appartementsrecht met index 5 zonder toestemming van de Vergadering gerechtigd om verandering aan te brengen in (het architectonische uiterlijk of de constructie van) de pui van zijn Privé-gedeelte mits door deze verandering de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar wordt gebracht. Indien de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 5 de hiervoor bedoelde verandering in de pui van zijn Privé-gedeelte wenst aan te brengen, dient hij het Bestuur voor de aanvang van de werkzaamheden van zijn voornemen in kennis te stellen onder overlegging van de installatie- en bouwtekeningen. De werkzaamheden zullen uitsluitend door een erkende aannemer worden aangebracht. Schade als gevolg van de werkzaamheden zal geheel voor rekening en risico van de betreffende Eigenaar van het Appartementsrecht met index 5 zijn, waaronder begrepen schade die eventueel ontstaat indien als gevolg van de werkzaamheden garanties komen te vervallen. Voorts zullen de schulden en kosten van de (het) veranderde (deel van de) pui geheel voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 5 zijn.

De Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht met index 1 zal voorts gedogen dat de Eigenaar en/of Gebruiker van het Appartementsrecht met index 5 (de commerciële ruimte) de betonlaag/de betonconstructie, welke deel uitmaakt van de dak- en vloerconstructie tussen deze Appartementsrechten, gebruiken voor de bevestiging van leidingen, plafonds, verlichting cetera, zulks ten behoeve van de bedrijfsvoering in de commerciële ruimte.

- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestandsdeel wordt van het Gebouw, komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt.

Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement *en met inachtneming van de bouwverordening en overige vigerende wet- en regelgeving*. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.

Iedere Eigenaar is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals precario) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

In afwijking van het hiervoor bepaalde zijn de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer 5 zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering maar met toestemming van het Bestuur bevoegd tot het voor eigen rekening en risico hebben en houden reclameaanduidingen op/in/achter de gevels direct grenzend aan het betreffende privé gedeelte; voor zover de aanduidingen op de gevel worden aangebracht, mag dat alleen op de bij oplevering hiervoor bestemde plekken. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende privé gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden.

Voorts geldt in afwijking van het hiervoor bepaalde dat de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer 5 zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering bevoegd is tot het plaatsen van technische installaties in de ruimste zin des woords (waaronder begrepen luchtcondensatoren, afzuigkappen en koelinstallaties) aan de daartoe aangewezen zone op het dak van het Gebouw 1.

De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende Eigenaar(s)/Gebruiker(s) voorafgaand aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen. De eventuele precarioheffingen zijn voor rekening van de desbetreffende Eigenaar/ Gebruiker.

- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
- 24.5 Het in dit Artikel 24 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.
- 24.6 *Voorts is het volgende van toepassing:*
1. *Het is een Eigenaar en/of Gebruiker niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur stellingen, werktuigen en/of machinerieën ten behoeve van een verbouwing van zijn Privé-gedeelte op te stellen tegen de buitengevel van het Gebouw.*
 2. *Er mogen zich geen honden of andere huisdieren onaangelynd in de Gemeenschappelijke ruimten bevinden. In het Huishoudelijk Reglement kunnen nadere regels met betrekking tot het houden van, respectievelijk het verbieden van (bepaalde soorten), huisdieren worden vastgesteld.*
- 24.7 Voorts geldt in afwijking van het hiervoor bepaalde dat de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer 6 (parkeergarage) zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering dan wel de Eigenaars van de overige Appartementsrechten bevoegd is tot het plaatsen van technische installaties in de ruimste zin des woords (waaronder begrepen luchtcondensatoren, afzuigkappen en koelinstallaties) aan de daartoe aangewezen zone op het dak van het Gebouw.
- 24.8 Voorts geldt in afwijking van het hiervoor bepaalde dat de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering dan wel de Eigenaars van de overige Appartementsrechten bevoegd is tot het plaatsen van technische installaties in de ruimste zin des woords (waaronder begrepen luchtcondensatoren, afzuigkappen en koelinstallaties) aan de daartoe aangewezen zone op het dak van het Gebouw.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. De technische uitvoering dient te geschieden overeenkomstig de daaromtrent door de daartoe bevoegde en/of verantwoordelijke instantie danwel afdeling van de Gemeente gehanteerde voorschriften.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.

Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.

Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie.

De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.

Ingeval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd.

- 25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van:

- a. de Appartementsrechten met indices 1, 3 en 4 mogen hun Privé-gedeelte niet anders gebruiken dan voor woongebruik, mits in overeenstemming met het thans dan wel in de toekomst geldend bestemmingsplan;
- b. het Appartementsrecht met index 2 mag haar Privé-gedeelte niet anders gebruiken dan voor woongebruik alsmede voor ruimte voor sociaal maatschappelijke voorzieningen in de ruimste zin des woords, mits in overeenstemming met het thans dan wel in de toekomst geldend bestemmingsplan;
- c. het Appartementsrecht met index 5 mag haar Privé-gedeelte niet anders gebruiken dan voor commerciële doeleinden in de ruimste zin des woords

(daaronder uitdrukkelijk verstaan horecafunctie), mits in overeenstemming met het thans dan wel in de toekomst geldend bestemmingsplan;

- d. de Appartementsrechten met indices 6 mogen hun Privé-gedeelte niet anders gebruiken dan als ruimte/parkeergarage ten behoeve van het stallen van twee/drie/vierwielig (motor)voertuigen. Het is niet toegestaan een stallingsplaats als opslagruimte, in de ruimste zin des woords, te gebruiken alsmede voor het stallen van caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke voertuigen. Het is niet toegestaan reparaties (waaronder begrepen olie verversen) aan voertuigen uit te voeren, anders dan kleine direct noodzakelijke reparaties.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de (voormelde) bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de (voormelde) bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

- 27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
- b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte voor zover die betreft een woning activiteiten op het gebied van het pensionbedrijf, waaronder mede begrepen AIRBNB, noch is verhuur voor recreatie toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
 - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te

worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.
- d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van een of meer motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor de stalling van onrijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de vergadering.

Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 54.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
 - a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
 - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 54.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.
- 27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 a. De vloerbedekkingen van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indices 1, 2 en 3 voor zover die betreft een woning dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.

Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers. Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan 10 decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.

- b. De vloeren van de Appartementsrechten met indices 4, 5 en 6 dienen te voldoen aan het geldend Bouwbesluit bij oplevering. De maximale veranderlijke belasting van de vloeren van de commerciële ruimte behorende tot het Appartementsrecht met index 5 (de commerciële ruimte) bedraagt tweehonderdvijftig kilogram per vierkante meter (250 kg/m²).
- 28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
- 28.3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot Appartementsrecht met index 6 dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen mits dit voldoet aan geldende wet- en regelgeving onder meer ter zake veiligheid. Nadere regels ter zake het plaatsen van oplaadpunten kunnen worden gesteld in de betreffende akte van ondersplitsing van dit Appartementsrecht met index 6.
- 28.4 Bestaande situaties ten tijde van de oplevering dienen te worden geduld.
- 28.5 Ter zake gebruik van de betreffende fietsenstallingen die onderdeel zijn van een Privé-gedeelte alsmede de toedeling van de fietsenplaatsen (dan wel wijziging daarvan) dient rekening te worden gehouden met voormelde bijlage "Bouwbrief nummer 2015-130 maart 2015".

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeeltes, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder e. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde en buitenzijde van het Privé-gedeelte bevinden.

Voor zover verstoppingen in gemeenschappelijke leidingen niet aantoonbaar het gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk onzorgvuldig gebruik door bepaalde Eigenaars of Gebruikers komen de herstellkosten daarvan voor rekening van de Vereniging met inachtneming van de kosten verdeelsleutel zoals vermeld in artikel 10.

30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.

30.3 a. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, 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 de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

b. In het kader van het vorenstaande heeft de Eigenaar van het Appartementsrecht met het index 5 de bevoegdheid om op eerste verzoek de Privé-gedeelten van het Appartementsrecht met index 1 te betreden (waaronder het dak en ontsluitingen daar naartoe waaronder trappenhuisen) om haar (al dan niet toekomstige) installaties (waaronder begrepen luchtcondensatoren, afzuigkappen en/of airco-units) en overige voorzieningen op het dak te beheren en te onderhouden op de daarvoor bedoelde opstelplaatsen zoals hiervoor in Artikel 24.3 bedoeld. Deze toevoeging omvat mede bevoegdheid om via de trappenhuisen beheer- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren in de schachten van het Gebouw waarin voorzieningen (onder meer bekabeling) zijn gesitueerd ten behoeve van voormelde installaties en overige voorzieningen. Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik. Schade als gevolg voormeld gebruik komt voor rekening van (afhankelijk wie de schade heeft veroorzaakt) de betreffende Eigenaar of Gebruiker die deze schade veroorzaakt.

c. In het kader van het vorenstaande heeft de Eigenaar van het Appartementsrecht met het index 6 de bevoegdheid om op eerste verzoek de

Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indices 1, 2 en 3 te betreden (waaronder het dak en ontsluitingen daar naartoe waaronder trappenhuizen) om haar (al dan niet toekomstige) installaties (waaronder begrepen luchtcondensatoren, afzuigkappen en airco-units) en overige voorzieningen op het dak te beheren en te onderhouden op de daarvoor bedoelde opstelplaatsen zoals hiervoor in Artikel 24.7 bedoeld. Deze toevoeging omvat mede bevoegdheid om via de trappenhuizen beheer- en onderhoudswerkzaamheden uit te voeren in de schachten van het Gebouw waarin voorzieningen (onder meer bekabeling) zijn gesitueerd ten behoeve van voormelde installaties en overige voorzieningen. Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik. Schade als gevolg voormeld gebruik komt voor rekening van (afhankelijk wie de schade heeft veroorzaakt) de betreffende Eigenaar of Gebruiker die deze schade veroorzaakt.

- d. Ter zake het gebruik van de lift behorende tot de Privé-gedeelten en zaken van het Appartementsrecht met index 1 wordt nog verwezen naar Artikel 21.10.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 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 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.
- 30.8 Ontstoppingen van leidingen in het privé gedeelte komen voor rekening van de betrokken eigenaar voor zover de vereniging hiervoor geen collectief ontstoppingsabonnement heeft afgesloten.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
 - a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;

- b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
 - c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.
- 31.3 *Een Eigenaar of Gebruiker moet de voorzieningen welke bij de oplevering in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte gedogen.*
- 31.4 *Alle zich in het Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die zijn bestemd ten behoeve van een ander Privé-gedeelte, zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan deze Privé-gedeelte bestemd zijn.*

Artikel 32

Risico

- 32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte 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 eventuele Huishoudelijk Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergtuinen en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.
- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten/tuinen, (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die buitenruimten/tuinen, (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de buitenruimten/tuinen, (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken. Tevens mogen op de buitenruimten/tuinen, (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na

volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeït dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd. Schade veroorzaakt door het gebruik van een tot een Privé-gedeelte behorend buitenruimten/tuinen, (dak-)terras of balkon, komt voor rekening van desbetreffende Eigenaar

Ten aanzien van het plaatsen van plantenbakken en/of andere (vaste) elementen op voormelde terrassen en balkons bedraagt de maximale belasting tweehonderdvijftig kilogram per vierkante meter (250 kg/m²).

- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de buitenruimte/tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de buitenruimte/tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.
- 33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeïen tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
- 33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een buitenruimte/tuin, op een (dak-) terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.6 Ten tijde van de oplevering van het gebouw met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bedoelde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken.

De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bedoelde kan bij Huishoudelijk Reglement nader worden geregeld.

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

- 36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
- 36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud 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, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.

- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 De eigenaar van het betreffende appartementsrecht stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 43. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
- 37.7 *Het bepaalde in de eerste vier leden van dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van een Toegelaten Instelling of een Professionele Instelling en de gebruikers van Privé-gedeelten, die aan die Toegelaten Instelling of die Professionele Instelling toebehoren.*
- 37.8 *Een Toegelaten Instelling of een Professionele Instelling is bevoegd de haar toekomende Privé-gedeelten met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten, aan anderen, als huurder van een Toegelaten Instelling of een Professionele Instelling, in gebruik te geven, met inachtneming van het hierna bepaalde.*
- 37.9 *De Toegelaten Instelling of de Professionele 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 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op de Gebruikers betrekking hebben, zullen naleven. De Toegelaten Instelling of de Professionele 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 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als hiervoor gemeld, op te leggen.*
- 37.10 *De verplichtingen van de Toegelaten Instelling of de Professionele Instelling, als in lid 9 van dit artikel bedoeld, zullen geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na de totstandkoming van het Reglement en de reeds eerder vastgestelde besluiten worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de Toegelaten Instelling of de Professionele Instelling in strijd zou zijn met de goede trouw.*
- 37.11 *De Toegelaten Instelling of de Professionele Instelling is gehouden haar Gebruikers op de hoogte te stellen en te houden van alle reglementen en besluiten als bedoeld in artikel 128 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de wijziging daarvan.*

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

- 38.1 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 die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit 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 Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.
- 38.3 Voor de periode dat een Toegelaten Instelling of een Professionele Instelling Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in de Artikel 38.1 en Artikel 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan die Toegelaten Instelling of die Professionele Instelling toebehorende Appartementsrechten.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming.
Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

Artikel 40

Ondergebruik

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;

- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 54.5 en 54.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 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 de Appartementsrechten niet meer aan een Toegelaten Instelling toebehoren.
- 41.8 *Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering*

van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.

- 41.9 *Indien de Toegelaten Instelling er niet in slaagt de gebruiker van een aan haar toebehorend Privé-gedeelte tot nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit het Huishoudelijk Reglement, het Reglement of een besluit van de Vergadering als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek te dwingen, dient zij, wanneer de ernst van de overtreding dat rechtvaardigt, de Gebruiker uit dat Privé-gedeelte te (doen) verwijderen en te doen ontruimen, alsmede hem het medegebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken te ontzeggen.*
- 41.10 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.
- 41.11 Een besluit tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende Eigenaar en Gebruiker uit de wet, dit Reglement en indien aanwezig het Huishoudelijk Reglement voortvloeiend.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

- 42.1 Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal. Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
- 42.2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
- 42.3 Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
- 42.4 Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
- 42.5 Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitende de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 54 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 54 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het

- tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
- 42.6 Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
- 42.7 Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
- 42.8 Indien op het moment van de vervreemding van het appartementsrecht voor de vervreemder nog geen eindafrekening kan worden gemaakt inzake de voor zijn rekening komende schulden en kosten, zoals omschreven in dit artikel is het bestuur bevoegd van de vervreemder een extra voorschotbijdrage te verlangen, welke dient als aanvulling van de voorschotbijdrage zoals bedoeld in lid 4 van dit artikel en wel zal zijn ter grootte van het te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening een en ander ter beoordeling van het bestuur. Indien deze extra voorschotbijdrage ontoereikend is, blijft het gestelde onder 5 van dit artikel onverminderd van kracht.
- 42.9 Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
- 42.10 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.

Artikel 42A

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 42A.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 42A.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 42A.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 42A.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 42A.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 42A.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 42B

Rechten van erfpacht en opstal

- 42B.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.

- 42B.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 42B.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 42B.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.
- 42B.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

Artikel 43

Overtredingen

- 43.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 43.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- 43.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

43.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.

43.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 44

De Vereniging

44.1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht onder de in het Reglement opgenomen statuten.

44.2 a. De Vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars gebouw genaamd "Brisk" gelegen aan de Hondsrugweg 17A, 17B en 17C, Hondsrugweg 19A-1 tot en met 19A-12, 19B-1 tot en met 19B-12, 19C-1 tot en met 19C-12, 19D-1 tot en met 19D-12, 19E-1 tot en met 19E-12, 19F-1 tot en met 19F-12, 19G-1 tot en met 19G-12, 19H-1 tot en met 19H-6, 19K-1 tot en met 19K-6, 19L-1 tot en met 19L-6, 19M-1 tot en met 19M-6, 19N-1 tot en met 19N-6, 19P-1 tot en met 19P-6, 19R-1 tot en met 19R-6, 19S-1 tot en met 19S-6, 19T-1 tot en met 19T-6, 19U-1 tot en met 19U-6, 19V-1 tot en met 19V-6 en 19W-1 tot en met 19W-6, Hogehilweg 4E-1 tot en met 4E-4, 4C, 4D, 4F-1 tot en met 4F-8, 4G-1 tot en met 4G-8, 4H-1 tot en met 4H-8, 4K-1 tot en met 4K-6, 4L-1 tot en met 4L-6, 4M-1 tot en met 4M-6 en 4P, Hogehilweg 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 6G, 6H, 6K, 6L en 6M, Hogehilweg 8A-1 tot en met 8A-6, 8B-1 tot en met 8B-6, 8C-1 tot en met 8C-6, 8D-1 tot en met 8D-6, 8E-1 tot en met 8E-6, 8F-1 tot en met 8F-6, 8G-1 tot en met 8G-6, 8H-1 tot en met 8H-6, 8K-1 tot en met 8K-6 en 8L te Amsterdam".

b. De verkorte naam van de Vereniging luidt: "VvE Brisk".

c. De Vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.

44.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

44.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

44.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

44.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 45

Financiële middelen van de Vereniging

45.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.

- 45.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 45.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 45.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 54.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
- 45.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 45.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 45.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 54.5 en 54.6.
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 45.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 46

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

II. De Vergadering

Artikel 47

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 47.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag

uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 47.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

- 47.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 47.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 47.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 47.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 47.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 48

De vergadering: procedurevoorschriften

- 48.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 48.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke

stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. *Het Bestuur zal zelf een afweging maken of de overige Eigenaars vooraf in kennis moeten worden gesteld van de ingebrachte agendapunten.* In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 48.2 vermelde termijnen verdubbeld.

Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

- 48.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 48.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 47.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 48.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar *vóór de eerstvolgende vergadering* de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 49

Stemrecht

- 49.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 49.2 Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt: negenentwintigduizend eenhonderdtweëndertig (29.132).
Het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in Artikel 8 bedoelde breukdelen.
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkt de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.
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.
- 49.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.
De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
- 49.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 50

Stemrecht mede-Eigenaars

- 50.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.
- 50.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 51

Bevoegdheden ter vergadering

- 51.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 49.4 en Artikel 50.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.
- Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 51.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
- Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 52

Voorschriften inzake het stemmen

- 52.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 52.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der

uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. 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 doch geen sprake is van een volstreekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.

- 52.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 53

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 63.

Artikel 54

Besluiten over beheer en onderhoud

- 54.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 54.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).
- Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.
- Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering,

besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 54.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 54.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.

- 54.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 59.2.
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 54.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.
- 54.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.
- 54.5 Besluiten van de Vergadering tot:
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
 - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
 - d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
 - e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
 - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 45.4 van het Reservefonds;
 - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 54.5 onder i;
 - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
 - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
 - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet

als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

- 54.6 In het in de laatste zin van Artikel 54.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

- 54.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 54.5 en 54.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 54.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

- 54.8 Indien het in Artikel 54.5 onder i bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.

III. Het Bestuur

Artikel 55

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 55.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.

Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

- 55.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 55.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 55.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 45. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 55.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 55.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 55.7 Het Bestuur vergadert tenminste eenmaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 55.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 52.1 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 55.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;

- e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 55.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
- 55.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
- 55.11 Besluiten en (rechts-/beschikkings)handelingen die betrekking hebben op zaken die het Gebouw dan wel de Grond betreffen in de relatie tot (voormel)de (onder)opstalhouders die thans een (hoofd-/onder)opstalrecht hebben ten aanzien van de Grond vallen onder de bevoegdheid van het Bestuur, zulks met inachtneming van het hiervoor in Artikel 44.4 bepaalde.

Artikel 56

Informatieverstrekking

- 56.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 56.2 Tot de in Artikel 56.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
 - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
 - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
 - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
 - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
 - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 56.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 57

Register van Eigenaars en Gebruikers

57.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

Indien het Bestuur en/of de Beheerder een dergelijke kennisgeving niet heeft ontvangen, zal alle correspondentie worden verzonden naar het adres van het betreffende Appartementsrecht.

57.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

57.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.1 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

57.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.1 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 58

Boekhoud- en bewaarplicht

58.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.

58.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 58.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 56.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 58.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 56.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

58.3 Alle andere dan de in Artikel 58.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 59

Administratie en Beheer

59.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven,

het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

- 59.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.

De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één persoon verenigd worden.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 60

Raad van Commissarissen

- 60.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 60.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 60.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 60.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 60.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging. Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 60.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 60.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst. De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
- 60.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;

- b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 52.1 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 60.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 60.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 61

Commissies

- 61.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 61.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 62

Huishoudelijk Reglement

- 62.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - waaronder expliciet en voor zover gewent:
 - (i) de fietsenstalling op de begane grond van het Gebouw;
 - (ii) de gemeenschappelijke pv-panelen en een regeling over het opgewekt vermogen;
 - (iii) de Gemeenschappelijke entree van Gebouw 1 en het gebruik van de lift om te komen en te gaan naar de Parkeergarage;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het Bestuur;

- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
 - i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 43.2;
 - j. besluiten als bedoeld in Artikel 54.1 onder b en de uitwerking daarvan;
 - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 54.8;
 - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
 - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 62.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 62.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 62.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 54.5.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 54.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 62.5 Het in Artikel 62.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 62.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de Akte

Artikel 63

Wijziging van de Akte

- 63.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 63.2 In afwijking van het in Artikel 63.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 63.3 In de oproeping tot de in Artikel 63.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 63.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
- 63.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering

- een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 63.6 Het bepaalde in de Artikelen 63.4 en 63.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 63.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 63.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 63.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 63.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 63.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 64

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 65

Geschillenbeslechting

Geschillen tussen een of meer Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Indexering

Artikel 66

Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een

breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. Slotbepaling

Artikel 67

Slotbepaling

Al het vorenstaande geldt voor zover bij een dwingendrechtelijke wettelijke regeling niet anders is bepaald.

Artikel 68

1. Op de agenda van de eerste Vergadering van Eigenaars zal als agendapunt moeten worden opgenomen “Benoeming van het Bestuur”.
2. In afwijking van het bepaalde in Artikel 19.1 worden de opstalverzekering, het contract voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten en de benodigde onderhoudscontracten voor de eerste keer afgesloten door De Alliantie VVE Diensten B.V., voornoemd, voor rekening van - en op naam van de Vereniging.
3. Het eerste Boekjaar van de Vereniging eindigt op eenendertig december van het jaar van de eerste oplevering van het Gebouw.

T. Overgangsbepaling(en)

Artikel 69

69.1 De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan haar het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en van de Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien, die zich uitstrekken over een langere periode dan één jaar na de oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.

De bedoelde overeenkomsten zullen wel mogen worden aangegaan in die gevallen, waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden.

Onder de in dit Artikel bedoelde noodzakelijke overeenkomsten van langer dan één jaar worden begrepen:

- *de opstal-/wettelijke aansprakelijkheidsverzekering en glasverzekering;*
- *de vorenbedoelde overeenkomst(en) met een (administratief) beheerder(s).*
- *de benodigde onderhoudscontracten en het contract voor het schoonmaken van de Gemeenschappelijke Gedeelten.*

Eventuele bepalingen in het Reglement ingevolge welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van de Vergadering, zijn niet van toepassing op de eerste bewoners.

69.2 Synchron B.V. en Stichting de Alliantie zijn bevoegd om zonder toestemming van Vergadering tot het moment van oplevering van het Gebouw en de Privé-gedeelten veranderingen met betrekking tot zowel de Privé-gedeelten als de Gemeenschappelijke Ruimten aan te brengen als bedoeld in Artikel 24 en Artikel 25 alles met inachtneming van de met de Eigenaars (daaronder uitdrukkelijk mede verstaan diegene die gerechtigd is tot een zakelijk recht van erfpacht ten aanzien van

een betreffend Appartementsrecht) gesloten overeenkomsten ter zake de realisatie van (een gedeelte van) het Gebouw.

U. Vereniging WKO Amstel III

Artikel 70

- 70.1 Het Gebouw, het belendende 'Gebouw NEXT' en het belendende 'Gebouw GreenTree' worden aangesloten op de WKO installatie die mede in het Gebouw is/wordt gesitueerd en ter zake waarvan voormeld (hoofd- en/of onder)opstalrecht is/wordt gevestigd. In verband met het belang van (onder meer) de Eigenaars en Gebruikers bij een goed functionerende WKO installatie ten behoeve van de gezamenlijke energievoorziening van zowel het Gebouw als het belendende 'Gebouw NEXT' als het belendende 'Gebouw GreenTree', is/wordt Vereniging WKO Amstel III opgericht.
- 70.2 Aan de eigendom van een Appartementsrecht (behoudens ten aanzien van het Appartementsrecht met index 6) respectievelijk het zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarvan is verbonden het lidmaatschap van voormelde vereniging Vereniging WKO Amstel III als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek. In geval van Ondersplitsing van een (hoofd) Appartementsrecht is de betreffende Vereniging van Ondereigenaars lid van voormelde vereniging Vereniging WKO Amstel III.
- 70.3 Het stemrecht in voormelde vereniging Vereniging WKO Amstel III wordt uitgeoefend door de Eigenaar (dan wel de erfpachter) van een (hoofd) Appartementsrecht, en in geval van Ondersplitsing van een (hoofd) Appartementsrecht door de voorzitter van het bestuur van de betreffende (onder)appartementseigenaars (dan wel de erf-pachters gerechtigd tot een (onder)appartementrecht).
- 70.4 In geval van Ondersplitsing is in verband met het vorenstaande de voorzitter van de betreffende Vereniging van Ondereigenaars zonder voorafgaande vergadering van de betreffende Vereniging van Ondereigenaars bevoegd en gerechtigd om het stemrecht uit te oefenen ten aanzien van besluiten binnen Vereniging WKO Amstel III, zulks ter voorkoming van een minder slagvaardige besluitvorming binnen Vereniging WKO Amstel III en waarbij de Eigenaars en Gebruikers allen zijn gebaat. De voorzitter van het bestuur van de betreffende Vereniging van Ondereigenaars zal het aan het betreffende ondergesplitste Appartementsrecht toekomend aantal stemmen eensluidend uitbrengen in de vergadering van Vereniging WKO Amstel III.
- 70.5 Het in dit Artikel 70 bepaalde is niet van toepassing op het Appartementsrecht met index 6 (de parkeergarage) daar de WKO installatie daarvoor niet relevant is.

Artikel 5. Benoeming Bestuur en Beheerder

- 5.1 Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze Synchroon B.V. en Stichting de Alliantie tot eerste twee (2) bestuurders van voormelde vereniging van eigenaars benoemd.
- 5.2 Als eerste Beheerder wordt, vanaf datum oplevering van de eerste Gemeenschappelijke Gedeelte van het Gebouw, voor de periode van drie (3) boekjaren benoemd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Alliantie VVE Diensten B.V., statutair gevestigd te Huizen, kantoor houdende te 1221 EJ Hilversum, Jan van der Heijdenstraat 36, correspondentieadres: 1200 BG Hilversum, Postbus 1178, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder

dossiernummer 32121902. Het Bestuur is bevoegd tot ondertekening van de (aansluit)overeenkomst met de Beheerder.

Artikel 6. Bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van de Grond wordt te dezen verwezen naar:

6.1 een akte houdende vestiging opstalrecht (opstalrecht transformatorinstallatie) op heden verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 1. Omschrijving Opstalrecht

a. *Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Gemeente hierbij ten behoeve van de Opstaller, die hierbij van de Gemeente aanvaardt:*

het zelfstandig recht van opstal voor bepaalde tijd (het "Opstalrecht"), als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, ten laste van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 1679 (ongeveer groot veertien vierkante meter (14 m²)) (het "Terrein"), inhoudende het recht tot het aanbrengen, in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een transformatorinstallatie met bijbehorende meet- en regelapparatuur, schakelaars en de in- en uitvoerende kabels ten behoeve van een openbare energievoorziening (de "Opstallen") en het exclusieve gebruik van een ruimte van veertien vierkante meter bruto vloeroppervlakte (14 m² bvo), waarin de transformatorinstallatie is gevestigd (de "Ruimte");

de locatie van de Ruimte wordt weergegeven in de tekening T2100445 de dato zeven september tweeduizend eenentwintig, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

b. *Het Opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de onder 1a omschreven bestemming.*

c. *De Opstaller casu quo personen door de Opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door de gebouwen te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de transformatorinstallatie, onder de verplichting voor de Opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken.*

d. *Het Opstalrecht wordt voor bepaalde tijd gevestigd en eindigt - onverlet het onder artikel 9 gestelde - op de datum, dat de exploitatie van de onder lid a. opgenomen bestemming door de Opstaller wordt beëindigd.*

e. *De onderhavige vestiging van het Opstalrecht geschiedt vrij van hypotheek en beslagen. De Gemeente is verplicht aan de Opstaller een recht van opstal te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.*

Artikel 2. Vergoeding Opstalrecht

a. *De vestiging van het Opstalrecht geschiedt tegen een jaarlijkse retributie ter hoogte van zeven en zestig euro (EUR 67,00) voor de looptijd van het recht, die bij vooruitbetaling dient te worden voldaan tegen een afkoopsom van tweeduizend achthonderdveertien euro (EUR 2.814,00) (de "Afkoopsom").*

- b. (i) *De Opstaller is thans verschuldigd aan de Gemeente de Afkoopsom alsmede de verschuldigde omzetbelasting over waarvoor de Gemeente een btw factuur heeft uitgebracht (tezamen: de "Betaling").*
- (ii) *De Betaling is door de Opstaller voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van CMS Derks Star Busmann N.V. De Gemeente verleent de Opstaller kwijting voor de betaling van de Betaling.*
- (iii) *De Gemeente heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Betaling, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de vestiging van het Opstalrecht hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Gemeente is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.*

Artikel 3. Aanvaarding toestand bij levering

- a. *Het Terrein, waarop het Opstalrecht betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden, met dien verstande dat:*
1. *De Opstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond aanvaardt zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;*
 2. *De Opstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, welke zij zou kunnen doen gelden ter zake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de grond;*
- b. *De Opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met het gegeven, dat de op het Opstalrecht van toepassing zijnde voorwaarden onverlet laten de bevoegdheid van de Gemeente om de grond ten laste waarvan het Opstalrecht is gevestigd in erfpacht of een ander zakelijk recht uit te geven, bebouwd te houden respectievelijk te (laten) bebouwen dan wel een openbare bestemming te geven, mits daardoor de rechten van de Opstaller niet onredelijk worden belemmerd.*
- c. *De Opstaller is er in dit verband mee bekend dat het Terrein waarop het Opstalrecht wordt gevestigd tezamen met het op tekening T2100541 van tweeëntwintig november tweeduizend eenentwintig met lijnarcering en puntraster aangegeven terrein middels een splitsing in appartementsrechten en vervolgens uitgifte in erfpacht van de alsdan ontstane hoofd- en onderappartementsrechten (de "Erfpacht") zal worden uitgegeven ten behoeve van woningen, kantoor en parkeren en een opstalrecht voor een Warmte-/Koude Opslaginstallatie (het "Opstalrecht WKO-installatie");*
in dit kader:
1. *verklaart de Opstaller zich nadrukkelijk bekend met:*
 - *de voorwaarden waaronder de Erfpacht en het Opstalrecht WKO-installatie worden gevestigd en de beperkingen die deze ten aanzien van het Opstalrecht met zich meebrengen;*

- *de samenhang tussen het Opstalrecht en het Opstalrecht WKO-installatie met betrekking tot de boven het opstalrecht / de opstallen op te richten, tot de erfpacht behorende bebouwing;*
- 2. *zullen zo mogelijk bij de vestiging van het Opstalrecht worden gevestigd al zodanige erfdiensbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het Opstalrecht en de Erfpacht en het Opstalrecht WKO-installatie betrekking hebben;*
- 3. *zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdiensbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.*

Artikel 4. Bestemming en gebruik

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

Artikel 5. Lasten en belasting

Alle rijks-, provinciale, regionale, gemeentelijke of waterschapsbelastingen, alsmede alle andere lasten welke op of ter zake van de eigendom van het Opstalrecht zijn en worden geheven, komen vanaf de ingangsdatum van het Opstalrecht voor rekening van de Opstaller; de lasten die de Gemeente voor de Opstaller mocht hebben betaald dienen op eerste aanzegging aan de Gemeente te worden vergoed.

Artikel 6. Verplichtingen / verbodsbepalingen

- a. *De Opstaller is verplicht de op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, te realiseren bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis binnen zesendertig (36) maanden na de ingangsdatum van het Opstalrecht te voltooien en in bedrijf te nemen.*
- b. *De Opstaller is verplicht het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, en de daarop staande bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis behoorlijk te onderhouden en in behoorlijke staat in stand te houden; bij het gedeeltelijk of volledig tenietgaan, waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop, dient de Opstaller de bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis zo spoedig mogelijk te (doen) herbouwen en/of te (doen) herstellen.*
- c. *De Opstaller is verplicht, op, in, aan of boven het Perceel en de Opstallen de aanwezigheid van door of vanwege de Gemeente aangebrachte leidingen, kabels, vezels en andere inrichtingen voor communicatieve doeleinden, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast; alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van vorenbedoelde werkzaamheden of de aanwezigheid van vorenbedoelde voorzieningen*

zal na overleg met de Opstaller door de Gemeente naar haar keuze op haar kosten worden hersteld of aan de Opstaller vergoed.

- d. *Het is de Opstaller niet geoorloofd, de op het Terrein bij de aanvang van het Opstalrecht aanwezige, of daarop later gerealiseerde bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis geheel of gedeeltelijk te slopen/verwijderen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden te verbinden.*
- e. *Het is de Opstaller niet geoorloofd in en/of aan de op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis verandering te brengen zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarden waaronder het Opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.*
- f. *Het is de Opstaller niet geoorloofd in noch op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, of aan de op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, aanwezige bebouwing en/of bedrijfsmiddelen cum annexis werkzaamheden te verrichten, een bedrijf uit te oefenen en/of voorwerpen te plaatsen of aan te brengen, waarvan naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar vanuit een oogpunt van welstand of aantasting van de hygiëne van het milieu te duchten is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, onder andere herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het Opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling verbinden.*

Artikel 7. Bezwaaring en overgang van het Opstalrecht

- a. *Het Opstalrecht mag niet zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders worden overgedragen of toegedeeld, noch gesplitst door overdracht van de zaak, noch gesplitst in appartementsrechten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden verbinden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde(n) waaronder het Opstalrecht is gevestigd, en/of een tijdsbepaling; voor de toepassing van deze voorwaarde wordt onder overdracht mede begrepen de inbreng in een vennootschap.*
- b. *Van overgang van het Opstalrecht als hiervoor onder lid a. bedoeld, wordt, indien en nadat zulks door Burgemeester en Wethouders is toegestaan, binnen zes (6) maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven met overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt en een authentiek afschrift of uittreksel van de in de*

openbare registers overgeschreven titel hetwelk ook de dagtekening, het deel en het nummer van de overschrijving vermeldt.

- c. *Zolang een kennisgeving als bedoeld in het voorgaande lid niet of onvolledig is gedaan, kan de Opstaller aan het feit van de overgang generlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontlennen.*
- d. *De Opstaller is zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet bevoegd het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, en de Opstallen, waarop het Opstalrecht betrekking heeft, te verhuren en/of te verpachten; Burgemeester en Wethouders mogen de hiervoor bedoelde toestemming niet zonder redelijke gronden weigeren; Burgemeester en Wethouders kunnen, indien zij toestemming verlenen, aan die toestemming voorwaarden, waaronder herziening van de financiële voorwaarde waaronder het Opstalrecht is gevestigd en/of een tijdsbepaling verbinden.*
- e. *De Opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat ten gevolge kan hebben, dat derden op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, en/of het daarop gebouwde cum annexis zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, waarvan het voortbestaan niet afhankelijk is van het Opstalrecht.*
- f. *De Opstaller is verplicht zich te onthouden van al datgene, wat een overgang van het Opstalrecht kan veroorzaken of ten gevolge kan hebben, waardoor de bepalingen van het onderhavige akte op dat Opstalrecht niet van toepassing zouden zijn.*

Artikel 8. Vrijwaring door de Opstaller

De Opstaller vrijwaart de Gemeente voor alle vergoedingen van kosten, schade en rente, waartoe zij ingevolge het bepaalde bij artikel 6:174 van het Burgerlijk Wetboek mocht worden veroordeeld.

Artikel 9. Beëindiging van het Opstalrecht door de Gemeente

- a. *De Gemeente kan het Opstalrecht beëindigen om redenen van algemeen belang, waaronder mede wordt verstaan de uitvoering van gemeentelijke ruimtelijke plannen, en wegens het in ernstige mate tekortschieten in de nakoming van zijn verplichtingen door de Opstaller, waaronder het niet uitoefenen gedurende een periode van drie (3) jaren van het gebruik waartoe het Opstalrecht is bestemd. De beëindiging geschiedt door opzegging van het Opstalrecht nadat Burgemeester en Wethouders een daartoe strekkend besluit hebben genomen.*
- b. *Burgemeester en Wethouders geven de Opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derde-belanghebbenden schriftelijk kennis van hun voornemen tot beëindiging van het Opstalrecht, waarbij zij gemotiveerd uiteenzetten welke de redenen zijn, die de beëindiging van het Opstalrecht rechtvaardigen. Tevens maken Burgemeester en Wethouders het voornemen tot beëindiging algemeen bekend.*
- c. *Omtrent hun voornemen tot beëindiging van een Opstalrecht nemen Burgemeester en Wethouders geen besluit, zolang niet tenminste twee (2) maanden sedert de dagtekening van de in lid b. bedoelde schriftelijke kennisgeving van hun voornemen tot beëindiging aan de Opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden zijn verstreken. Gedurende deze termijn kunnen de Opstaller, de hypotheekhouder(s) en eventuele derdebelanghebbenden bezwaren tegen het voornemen bij Burgemeester en Wethouders inbrengen.*

- d. *Burgemeester en Wethouders besluiten met meeweging van de ingebrachte bezwaren. Burgemeester en Wethouders nemen geen besluit dan nadat de Gemeenteraad een ontwerpbesluit is toegezonden en in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van Burgemeester en Wethouders te brengen. Indien Burgemeester en Wethouders niet binnen een jaar na dagtekening van het in lid b. bedoelde schrijven besluiten tot beëindiging van het Opstalrecht, wordt het in lid b. bedoelde voornemen geacht niet te hebben bestaan.*
- e. *Het besluit van Burgemeester en Wethouders bepaalt de dag, waartegen het Opstalrecht uiterlijk moet worden opgezegd. Opzegging vindt plaats per exploit en met inachtneming van een termijn van tenminste één (1) jaar. De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan hypotheekhouder(s) en aan anderen, die als beperkt gerechtigde(n) of beslaglegger(s) op het Opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven.*
- f. *Indien op de dag waarop het Opstalrecht eindigt, het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, en de Opstallen niet zijn ontruimd, kan de Gemeente zonder nadere ingebrekestelling de ontruiming, op kosten van de Opstaller, doen bewerkstelligen, met inachtneming van door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten en het eventuele retentierecht van de Opstaller.*

Artikel 10. Beëindiging van het Opstalrecht door de Opstaller

Indien het Opstalrecht eindigt op grond van de beëindiging van de exploitatie door de Opstaller, als hiervoor onder artikel 1 lid d. bedoeld, dan dient de Opstaller de beoogde beëindiging tenminste drie (3) maanden vóór de datum van die beoogde beëindiging aan Burgemeester en Wethouders mede te delen; bedoelde beëindiging zal nooit eerder ingaan dan drie (3) maanden na de hiervoor genoemde mededeling aan Burgemeester en Wethouders.

Artikel 11. Vrijwaring voor rechten van derden bij beëindiging

De Opstaller staat er voor in en vrijwaart de Gemeente, dat bij de beëindiging van het Opstalrecht geen persoonlijke of zakelijke rechten van derden op het Opstalrecht rusten of jegens de Gemeente geldend (kunnen) worden gemaakt.

Artikel 12. Toestand bij levering bij beëindiging Opstalrecht

- a. *De Opstaller is gehouden de Opstallen bij beëindiging van het Opstalrecht op aanwijzing van de Gemeente en binnen een door de Gemeente te bepalen redelijke termijn te ontdoen van alle aan de Opstaller toebehorende kabels, leidingen, aansluitingen, bedrijfsmiddelen en dergelijke, elk met hun toebehoren.*
- b. *Indien beëindiging van het Opstalrecht plaatsvindt op grond van het besluit van Burgemeester en Wethouders als hiervoor onder artikel 9 lid a bedoeld, zullen Burgemeester en Wethouders op grond van het alsdan dienaangaande geldende beleid besluiten of en hoe de Opstaller voor het verlies van het Opstalrecht zal worden gecompenseerd en/of zal worden ontslagen van zijn hiervoor onder artikel 12 a. en b. genoemde verplichtingen.*

Artikel 13. Aantekening in openbare registers

Indien het Opstalrecht op één der wijzen, zoals omschreven in artikelen 9 of 10 is geëindigd, zal de Gemeente daarvan op kosten van de Opstaller aantekening laten doen in de openbare registers.

Artikel 14. Boete

Bij elke niet-nakoming van één der verplichtingen, welke de Opstaller ter zake van het haar verleende Opstalrecht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij zij de Opstaller is aan wie oorspronkelijk het Opstalrecht door de Gemeente is verleend, hetzij zij deze krachtens algemene of bijzondere titel in dat recht is opgevolgd, indien zij ook na aanzegging door de Gemeente in gebreke blijft binnen een in die aanzegging op te nemen termijn aan die verplichting te voldoen, een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen dertig (30) dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.

Artikel 15. Samenloop van rechtsmiddelen/vorderingen van de Gemeente

Voor zover in de bepalingen, waaronder de vestiging van het Opstalrecht heeft plaatsgevonden aan Burgemeester en Wethouders enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetaast het recht van de Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Artikel 16. Domiciliekeuze

- a. *De Opstaller dient ervoor te zorgen dat zijn adres bij de Gemeente bekend is.*
- b. *Indien de Opstaller geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht met betrekking tot het Opstalrecht woonplaats te kiezen ten kantore van een binnen de gemeente gevestigde notaris.*
- c. *Van de woonplaatskeuze en de wijziging daarvan moet de Opstaller aan de Gemeente schriftelijk kennis geven.*
- d. *De Gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de laatst aan haar gemelde (gekozen) woonplaats."*

Enzovoort

"Artikel 19. Erfdienstbaarheden

19.1 *Partijen zijn overeengekomen dat ter gelegenheid van de vestiging van het Opstalrecht de in dit artikel opgenomen erfdienstbaarheden worden gevestigd. Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Gemeente hierbij ten behoeve van het Terrein (het "**Heersend Erf**") en ten laste van de Grond (het "**Dienend Erf**"), de volgende erfdienstbaarheden (de "**Erfdienstbaarheden**"), welke vestiging de Opstaller hierbij aanvaardt:*

- (i) *de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar (beperkt gerechtigden en bevoegd gebruikers) van het Dienend Erf te dulden dat de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht (alsmede andere bevoegd gebruikers van het Heersend Erf) over/in het Dienend Erf mogen komen van en gaan naar (en vice versa) de transformatorinstallatie met de benodigde materialen, vervoersmiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, beheer, schoonhouden en repareren van de transformatorinstallatie dat is gerealiseerd op het Heersend Erf; en*
- (ii) *de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting tot het dulden, dat dat de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht (alsmede andere bevoegd gebruikers van het Heersend Erf) kabels en leidingen aanleggen, hebben, houden,*

onderhouden, vervangen, vernieuwen en herstellen in, op, onder en/of boven enig gedeelte van het Dienend Erf, indien en voor zover deze kabels en leidingen nodig zijn voor de exploitatie van de zich op het Heersend Erf bevindende transformatorinstallatie.

- 19.2 *De (beperkt) gerechtigde tot het Heersend Erf zal onbeperkt toegang hebben tot het Dienend Erf en mag de kabels en leidingen, op, onder en/of boven enig deel van het Dienend Erf aanleggen, houden, onderhouden, vervangen, vernieuwen, en herstellen met bijhorende structuren en werken voor zijn/hun eigen rekening en risico, na voorafgaand overleg met de (beperkt) gerechtigde(n) tot het Dienend Erf, welk voorafgaand overleg niet nodig is in een noodgeval. Een noodgeval in het kader van dit artikel is een verstoring van de dienstverlening door middel van deze kabels en leidingen die leidt tot een acute bedrijfsonderbreking en aanzienlijke financiële schade of onmiddellijke veiligheidsrisico's.*
- 19.3 *De Erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze.*
- 19.4 *Ter zake van de Erfdienstbaarheden is de eigenaar van het Heersende Erf noch de gerechtigde tot het Opstalrecht een retributie dan wel vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd aan de eigenaar van het Dienend Erf of aan de gerechtigde tot de Grond."*

6.2 een akte houdende vestiging opstalrecht en erfdienstbaarheden (opstalrecht Warmte-/Koudeopslag Installatie) op heden verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 1. Vestiging recht van opstal

- 1.1 *Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Gemeente hierbij ten behoeve van de Opstaller, die hierbij van de Gemeente aanvaardt:*

*het zelfstandig recht van opstal (het "**Opstalrecht WKO**"), als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, ten laste van de Grond (zijnde voormelde percelen kadastraal bekend **gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummers 424, 1678, 1679, 1680, 1682, 1683, 1686, 1687, 1688 en 1689**) zoals de Grond waarop het Opstalrecht WKO betrekking heeft is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening met nummer T2100383 de dato zesentwintig november tweeduizend eenentwintig (bijlage), inhoudende het recht tot het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van de gehele infrastructuur behorend tot de op/in de Grond en het Gebouw BRISK gelegen Warmte-/Koude-Opslag Installatie (de "**WKO-installatie**") ten behoeve van warmte-/koudeleveranties aan (onder meer) het Gebouw BRISK, en welke WKO-installatie onder meer bestaat uit verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, en vier (4) warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur, en meer expliciet:*

- dat gedeelte van de WKO-installatie dat conform de installatietekeningen in het Gebouw BRISK wordt gerealiseerd en die zijn gelegen in:
 - i. de technische ruimte in de kelder voor dat gedeelte van de WKO-installatie dat conform de installatietekeningen in de kader van het Gebouw BRISK wordt gerealiseerd;
 - ii. de opstellingsruimte voor de droge koeler op het bovenste dak van het Gebouw BRISK;
 zoals deze ruimten zijn aangegeven op de aan deze akte gehechte splitsingstekeningen behorende bij de op heden te ondertekenen akten van splitsing (bijlage) en welke inpandige ruimten samen circa tweehonderd negen vierkante meter bruto vloeroppervlakte (209 m² bvo) groot zijn (tezamen: de "**Ruimte**");
- de meetinrichting, bestaande uit de apparatuur bestemd voor het vaststellen van de geleverde hoeveelheid warmte en koude;
- de aansluitingen, bestaande uit de fysieke locatie van de warmte en koude leveringen inclusief de afleverstations;
- de (overige) verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen, trafo's en overige infrastructuur (bestaande uit het distributienet van de energiecentrale tot de aansluiting).

Ter voorkoming van misverstanden: onder de WKO-installatie valt uitdrukkelijk ook het inpandig leidingstelsel als bedoeld in de Warmtewet.

- 1.2 *Het Opstalrecht WKO wordt geacht te zijn ingegaan per zestien april tweeduizend tweeëntwintig.*
- 1.3 *De onderhavige vestiging van het Opstalrecht WKO geschiedt vrij van hypotheek en beslagen. De Gemeente is verplicht aan de Opstaller een recht van opstal te verlenen, dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.*
- 1.4 *De Grond waar het Opstalrecht WKO betrekking op heeft wordt door de Opstaller aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat:*
 1. *de Gemeente de Grond levert in de staat, waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden;*
 2. *de Opstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de Grond aanvaardt zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;*
 3. *de Opstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, die hij zou kunnen doen gelden ter zake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de Grond.*

Partijen constateren dat de Grond voorafgaande aan de onderhavige vestiging van het Opstalrecht WKO reeds geruime tijd in erfpacht aan Synchron B.V. uitgegeven en feitelijk in gebruik geweest. De Grond zal door de Gemeente worden aanvaard, zoals vastgelegd in de aanbieding voor herziening bij transformatie uitgevoerd als:

- beëindiging van twee erfpachtrechten E6486/4 en E6486/5 middels afstanddoening door Synchron B.V. ten behoeve van de Gemeente Amsterdam en uitgifte van appartementsrechten in erfpacht, met kenmerk 2022-1534, de dato vijftien februari tweeduizend tweeëntwintig;*
- beëindiging van het erfpachtrecht E6486/3 middels afstanddoening door de Alliantie ten behoeve van de Gemeente en uitgifte van appartementsrechten in erfpacht, met kenmerk 2022-1535, de dato vijftien februari tweeduizend tweeëntwintig.*

en opvolgend aan de Opstaller geleverd in de staat waarin deze zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevinden. Hierbij geldt dat de bodem in milieuhygiënische zin geschikt is voor de in deze Overeenkomst en deze akte opgenomen bestemming(en) dan wel dat de bodem door de Opstaller geschikt zal worden gemaakt voor de in de Overeenkomst en deze akte opgenomen bestemming. De milieu hygiënische staat van de Grond komt voor eigen rekening en risico van de Opstaller. Voor zover nodig heeft de Opstaller de Grond gesaneerd of laten saneren voor eigen risico en voldoet hiermee aan de wettelijke gestelde eisen ten aanzien van bruikbare grond.

1.5 Voor zover de bronnen met bijbehorende aan en afvoerleidingen cum annexis in de openbare ruimte worden gesitueerd is de Opstaller ermee bekend dat voor de aanleg en onderhoud van deze leidingen een vergunning vereist zal zijn. Dit is beschreven in:

- de Amsterdamse verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR); en*
- de bijbehorende Nadere Regels WIOR.*

Daarbij de Opstaller ermee bekend dat zij verplicht is om uit hoofde van het Opstalrecht WKO de posities van bronnen en leidingen in het kader van de Wet informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) door te geven aan de Gemeente en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster) en actief aan te sluiten op de informatie-uitwisseling systemen van het Kadaster (KLIC-melding).

Artikel 2. Bepalingen recht van opstal

2.1 De vestiging van het Opstalrecht WKO geschiedt onder:

(a) de – in analogie toe te passen – Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de raad van de gemeente Amsterdam bij besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op zeventwintig december tweeduizend in register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37, met inachtneming van:

- (i) de bij besluit nummer 266/640 van een oktober tweeduizend veertien vastgestelde afwijking van artikel 7 lid 1; en*
- (ii) de bij zijn besluiten nummer 226/640 van een oktober tweeduizend veertien en nummer 263/1257 van vijftwintig november*

tweeduizend vijftien vastgestelde aanwijzing omtrent de toepassing van de artikelen 8 lid 2 en 9 lid 2 van die bepalingen;

welke bepalingen geacht worden woordelijk onderdeel uit te maken van deze akte (de "Algemene Bepalingen 2000"), met dien verstande dat waar sprake is van "erfpacht", "erfpachter" of "canon" daarvoor gelezen dient te worden respectievelijk "opstalrecht", "opstaller" en "retributie".

De Opstaller verklaart met de Algemene Bepalingen 2000 bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen.

De Opstaller is ermee bekend dat bij de aanvang van ieder nieuw vijftigjarig tijdvak de Gemeente nieuwe Algemene Bepalingen van toepassing kan verklaren;

- (b) *de navolgende bijzondere bepalingen zoals opgenomen in de Overeenkomst:*
1. *in afwijking van artikel 7 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 zal het retributiepercentage worden vastgesteld op drie procent (3,00%) indien bepaling overeenkomstig het in dat lid gestelde, tot een lager retributiepercentage zou leiden;*
 2. *de Grond waarop het Opstalrecht WKO betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat, waarin dit zich ten tijde van de levering bevindt, met dien verstande dat:*
 - A. *de Gemeente de Grond levert in de staat, waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden;*
 - B. *de Opstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de Grond aanvaardt zonder dat de Gemeente gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verder informatie daarover;*
 - C. *de Opstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, welke zij zou kunnen doen gelden ter zake schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de Grond;*
 - D. *de Opstaller nadrukkelijk bekend is met het gegeven, dat de op het Opstalrecht WKO van toepassing zijnde voorwaarden onverlet laten de bevoegdheid van de Gemeente om de Grond ten laste waarvan het Opstalrecht WKO is gevestigd in erfpacht of een ander zakelijk recht uit te geven, bebouwd te houden respectievelijk te (laten) bebouwen, mits daardoor de rechten van de Opstaller niet onredelijk worden belemmerd;*
 - E. *de Opstaller is er in dit verband mee bekend:*
 - dat de Grond waarop het Opstalrecht WKO wordt gevestigd, naast de onder dit Opstalrecht WKO bedoelde*

opstallen mede zal worden bebouwd met een appartementencomplex met een gemengd programma (terrein en bebouwing hierna te noemen: "Complex"), en een transformatorinstallatie voor Liander N.V.;

dat de Gemeente het Complex opeenvolgend zal betrekken in hoofd-, en ondersplitsingen en de aldus gevormde (onder)appartementsrechten in erfpacht zal uitgegeven en dat de Gemeente voor de transformatorinstallatie een opstalrecht zal vestigen;

in dit kader:

1° verklaart de Opstaller zich nadrukkelijk bekend met:

de voorwaarden waaronder deze erfpacht en het opstalrecht transformatorinstallatie worden gevestigd en de beperkingen die bepalingen ten aanzien van het Opstalrecht WKO met zich meebrengen;

de samenhang tussen het Opstalrecht WKO met betrekking tot de WKO-installatie en de overige zakelijke rechten met betrekking tot de naast/boven/onder de WKO-installatie op te richten bebouwing;

2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het Opstalrecht WKO worden gevestigd al zodanige erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden terreingedeelten waarop het Opstalrecht WKO en de overige zakelijke rechten betrekking hebben;

3° zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 BW voor wat betreft de in erfpacht uit te geven (onder)appartementsrechten en het te vestigen opstalrecht transformatorinstallatie;

F. de Grond voor het overige vrij is van zakelijke en persoonlijke lasten, voor zover het bestaan daarvan de Gemeente redelijkerwijs bekend kon zijn; zulks evenwel behoudens eventuele door verjaring ontstane erfdienstbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren

3a. het Opstalrecht WKO is bestemd tot en zal uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van een Warmte-/Koude-Opslag Installatie (zijnde de WKO-installatie) ten behoeve van warmte/koudeleveranties en omvat het gebruik van één of meer ruimten, waarin (delen van) de WKO-installatie staat/staan opgesteld, in totaal groot tweehonderd negen vierkante meter (209 m²) bruto vloeroppervlak (bvo); de WKO-installatie bestaat onder meer uit: verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, en vier (4) warmte-

- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur;*
- 3b. *het Opstalrecht WKO mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de in onder 3a. omschreven bestemming;*
- 3c. *de Opstaller casu quo personen door Opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het Complex te komen en te gaan van en naar (onderdelen van) de WKO-installatie, onder de verplichting voor de Opstaller deze bevoegdheid op de minst bezwarende wijze te (doen) gebruiken;*
- 3d. *de Opstaller is verplicht de ligging van de naar en de van de warmte-/koude bronputten voerende kabels en leidingen in het kader van de Wet informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster);*
- 3e. *de Gemeente is gerechtigd de Opstaller aanwijzingen te geven tot de verplaatsing van de buiten het Complex gelegen, warmte-/koude bronputten alsmede de tussen Complex en deze bronputten gelegen kabels en leidingen; de Opstaller is verplicht deze aanwijzingen op te volgen; indien de Opstaller hierdoor kosten maakt, zal de Gemeente de kosten aan de Opstaller vergoeden met inachtneming van het dienaangaande in de dan geldende Verordening Werken in de Openbare Ruimte c.a. gestelde (verlegregeling);*
4. *de Opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met:*
- de verplichting de opstallen te realiseren conform het door de Gemeente goedgekeurde bouwplan en afgegeven omgevings-/WIOR-vergunning;*
 - de verplichting om de opstallen overeenkomstig de bestemmingen te gebruiken; en*
 - het verbod het bouwvolume van de opstallen te wijzigen, zoals vermeld in de artikelen 13, 15 en 16 van de Algemene Bepalingen 2000 en de mogelijkheid van herziening van de retributie bij wijziging van de bestemming, het gebruik of de opstallen;*
- 5a. *de Opstaller is –in samenhang met de oprichting van het Complex– verplicht tijdig met de realisering van de opstallen aan te vangen en vervolgens voortvarend met de realisering voort te gaan;*
- 5b. *tenminste dertien (13) weken voordat de te realiseren opstallen gereed zullen zijn, dient de Opstaller er voor te zorgen, dat de buiten het Complex gelegen warmte-/koude bronputten en leidingen zijn gerealiseerd en het werkterrein van bouw materiaal en afval is ontdaan, teneinde de betrokken diensten en bedrijven de gelegenheid te geven de nodige distributieleidingen aan te leggen en zo nodig de bestrating aan te leggen;*

- 5c. *de Opstaller is verplicht de te realiseren WKO-installatie uiterlijk ten tijde van de ingebruikname van het op te richten Complex te hebben voltooid en in bedrijf te hebben genomen;*
- 5d. *van het gestelde onder 5a, 5b en 5c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders;*
- 6. *de Opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de Gemeente de ontruiming van de Grond op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het Opstalrecht WKO is geëindigd;*
- 7. *in afwijking van artikel 26 van de Algemene Bepalingen 2000:*
 - A. *geldt in plaats van lid 1: de Opstaller verplicht de WKO-installatie ten genoegen van Burgemeester en Wethouders weg te nemen en de Grond ook voor het overige terug te brengen in de oorspronkelijke staat waarin het zich bevond ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht WKO;*
 - B. *is lid 3 niet van toepassing;*
- 8. *in afwijking van artikel 29 lid 1 van de Algemene Bepalingen 2000 is de ten hoogste op te leggen boete bepaald op vijftigduizend euro (EUR 50.000,00), welk bedrag jaarlijks wordt aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau analoog aan het gestelde in artikel 7 van de Algemene Bepalingen 2000.*

Artikel 3. Financiële bepalingen

- 3.1 *De (totale) grondwaarde van de Grond waar het Opstalrecht WKO betrekking op heeft bedraagt negenenveertigduizend negenhonderdnegenenveertig euro (EUR 49.949,00). De bijbehorende jaarlijkse indexretributie bedraagt eenduizend vierhonderdachtennegentig euro (EUR 1.498,00) en is gebaseerd op een retributiepercentage van drie procent (3%).*
- 3.2 *(a) De ingangsdatum van het Opstalrecht WKO wordt door Partijen vastgesteld op zestien april tweeduizend tweeëntwintig. De einddatum van het eerste tijdvak van vijftig (50) jaar van het Opstalrecht WKO is derhalve vijftien april tweeduizend tweeënzeventig.*
(b) De vervaldata van de retributie zijn de halfjaarlijkse data waarop de retributie moet worden betaald. De halfjaarlijkse termijnen van de retributie moeten derhalve worden voldaan vóór of op de zestiende april en zestiende oktober van elk jaar.
(c) Per zestien april tweeduizend tweeënzeventig zal een nieuw tijdvak aanvangen en zullen de retributie en de grondwaarde worden herzien volgens de procedure zoals in de Algemene Bepalingen 2000 staat vermeld.
- 3.3 *De Opstaller opteert voor een jaarlijks te indexeren retributie. De retributie wordt overeenkomstig artikel 7 leden 2 en volgende van de Algemene Bepalingen 2000 jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van het algemeen prijsniveau.*

- 3.4 (a) *De Opstaller is thans de retributie tot zestien april drieëntwintig ad eenduizend vierhonderdachtennegentig euro (EUR 1.498,00) verschuldigd aan de Gemeente (de "Betaling").*
- (b) *De Betaling is door de Opstaller voldaan door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van de notarissen van CMS Derks Star Busmann N.V. De Gemeente verleent de Opstaller kwijting voor de betaling van de Betaling.*
- (c) *De Gemeente heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Betaling, zodra ondergetekende notaris uit schriftelijk onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de vestiging van het Opstalrecht WKO hypotheek- en beslagvrij is geschied. De Gemeente is ermee bekend dat - in verband met dit onderzoek - tussen de dag van het ondertekenen van deze akte en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.*

Artikel 4. Derdenwerking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbeding

Overeenkomstig artikel 38 van de Algemene Bepalingen 2000 komen Partijen hierbij het navolgende overeen:

- (a) *Partijen beogen nadrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de in de onderhavige akte in artikel 2.1 sub b opgenomen bijzondere bepalingen;*
- (b) *alle verplichtingen van ieder van de Partijen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de in de onderhavige akte in artikel 2.1 sub b opgenomen bijzondere bepalingen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Grond en/of het Opstalrecht WKO als beperkt recht – voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het Opstalrecht WKO – worden hierbij als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen overgaan op diegene die het Opstalrecht WKO verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de Opstaller/rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn;*
- (c) *de Opstaller zal bij:*
- (i) *de overdracht van het Opstalrecht WKO of van een gedeelte daarvan; of*
- (ii) *bezwaring van het Opstalrecht WKO of van een gedeelte daarvan met een beperkt genotsrecht,*
- zijn verplichtingen uit hoofde van de Algemene Bepalingen 2000 en de in de onderhavige akte in artikel 2.1 sub b opgenomen bijzondere bepalingen – voor zover het verplichtingen betreffen niet behorend tot het Opstalrecht WKO en niet zijnde kwalitatieve verplichtingen als bedoeld onder (b) van het onderhavige artikel – ten behoeve van de Gemeente opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger casu quo de beperkt gerechtigde."*

Enzovoort

"Artikel 7. Vestiging erfdiensbaarheid ten aanzien van WKO-installatie en Gebouw BRISK, Gebouw NEXT en Gebouw GreenTree

- 7.1 (a) (i) *Certitudo Property XXXII is erfpachter van het perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, thans plaatselijk bekend Hettenheuvelweg 26, 1101 BN Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummer 369, groot eenduizend*

zeshonderdvijftig vierkante meter (1.650 m²) (het "**Perceel NEXT**"), met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen, zijnde een kantoor-/bedrijfspand (het "**Erfpachtrecht NEXT**"),

op welke grond een gebouw zal worden gerealiseerd, (thans) genaamd Amstel NEXT, onder meer bestaande uit kantoren met een parkeergarage en verder aan-/toebehoren dan wel die bebouwing zoals zal blijken uit het uiteindelijk te realiseren bouwplan (het "**Gebouw NEXT**").

(ii) Certitudo Property XXXII heeft het Erfpachtrecht NEXT verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op vier januari tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 72365 nummer 8, van een afschrift van een akte tot levering op vier januari tweeduizend achttien verleden voor een waarnemer van mr. O.W.J. Hoefnagels, notaris te Amsterdam.

(iii) Het Erfpachtrecht NEXT is belast met een hypothecaire inschrijving ten laste van (onder meer) Certitudo Property XXXII en ten behoeve van de Hypotheekhouder Gebouw NEXT, waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op negen december tweeduizend negentien in register Hypotheken 3, deel 76995 nummer 77, van een afschrift van een hypotheekakte op zes december tweeduizend negentien verleden voor mr. S.W.S. Batenburg, toegevoegd notaris aan het protocol van mr. G. ter Braak, notaris te Amsterdam (de "**Hypotheek Gebouw NEXT**").

(b) (i) Hessenbergweg 109 is erfpachter van het perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, thans plaatselijk bekend Hettenheuvelweg 109 tot en met 119 (oneven nummers), 1101 BS Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Weesperkarospel, sectie M, nummer 755**, groot drieduizend eenhonderdeenennegentig vierkante meter (3.191 m²) (het "**Perceel GreenTree**"), met de rechten van de erfpachter op de zich daarop bevindende opstallen, zijnde een kantoor-/bedrijfspand (het "**Erfpachtrecht GreenTree**"),

op welke grond een gebouw zal worden gerealiseerd, (thans) genaamd GreenTree, onder meer bestaande uit woningen en kantoren met een parkeergarage en verder aan-/toebehoren dan wel die bebouwing zoals zal blijken uit het uiteindelijk te realiseren bouwplan (het "**Gebouw GreenTree**").

(ii) Hessenbergweg 109 heeft het Erfpachtrecht GreenTree verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op vierentwintig juli tweeduizend achttien in register Hypotheken 4, deel 73656 nummer 14, van een afschrift van een akte tot levering op drieëntwintig juli tweeduizend achttien verleden voor mr. M.M. Heslenfeld, notaris te Amsterdam.

- (iii) *Het Erfpachtrecht GreenTree is belast met een hypothecaire inschrijving ten laste van (onder meer) Hessenbergweg 109 en ten behoeve van de Hypotheekhouder Gebouw GreenTree, waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op vierentwintig juli tweeduizend achttien in register Hypotheken 3, deel 74085 nummer 137, van een afschrift van een hypotheekakte op drieëntwintig juli tweeduizend achttien verleden voor mr. M.M. Heslenfeld, notaris te Amsterdam (de "**Hypotheek Gebouw GreenTree**").*

7.2 *Partijen, Certitudo Property XXXII en Hessenbergweg 109 constateren dat de WKO-installatie zal voorzien in de levering van warmte en koude aan zowel de gebruikers van het Gebouw BRISK, als de gebruikers van het Gebouw NEXT als de gebruikers van het Gebouw GreenTree en dat de WKO-installatie afleverstations heeft vanuit de WKO-installatie en de Ruimte in het Gebouw BRISK naar het Gebouw NEXT en het Gebouw GreenTree middels kabels en leidingen en overige infrastructuur. Tevens lopen er kabels en leidingen en overige infrastructuur vanuit de WKO-installatie naar de bronnen die behoren tot de omvang de WKO-installatie. Partijen stellen zich in het kader van het vorenstaande uitdrukkelijk op het standpunt dat voormelde afleverstations en kabels en leidingen en overige infrastructuur op grond van bestanddeelvorming onderdeel zijn van de WKO-installatie. Om voormelde samenhang juridisch te formaliseren dienen de in dit artikel omschreven erfdienstbaarheden te worden gevestigd. In verband hiermede zijn Partijen, Certitudo Property XXXII en Hessenbergweg 109 overeengekomen de hierna in dit artikel omschreven erfdienstbaarheden te vestigen (de "**Overeenkomst**").*

7.3 *Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigen:*

- (a) *de Gemeente ten laste van:*
- (i) *de Grond; en*
- (ii) *het belendende perceel openbaar gebied voor wat betreft dat gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, nummers 1681, 1684 en 1685 voorzover aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening (bijlage) (welk perceel aan de Gemeente eveneens in eigendom toekomt op grond van de in de Overwegingen onder C. genoemde verkrijgingstitel);*
- (b) *Certitudo Property XXXII ten laste van Perceel NEXT waar het Erfpachtrecht NEXT betrekking op heeft;*
- (c) *Hessenbergweg 109 ten laste van Perceel GreenTree waar het Erfpachtrecht GreenTree betrekking op heeft;*

*(zowel tezamen als ieder afzonderlijk het "**Dienend Erf**");*

*en ten behoeve van de Grond waar het Opstalrecht WKO betrekking op heeft (het "**Heersend Erf**"), welke vestiging de Opstaller hierbij aanvaardt, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar(s), beperkt gerechtigde(n) en gebruiker(s) van het Dienend Erf te dulden dat:*

- (1) *kabels en leidingen en overige infrastructuur aan worden gelegd (onder andere naar voormelde afleverstations en bronputten/bronnen), worden*

gehouden, worden onderhouden en zonodig worden vervangen, vernieuwd en/of hersteld in, op, onder en/of boven enig gedeelte van het Dienend Erf, indien en voor zover deze kabels en leidingen en overige infrastructuur nodig zijn voor de exploitatie van de zich op het Heersend Erf bevindende installaties;

- (2) de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht WKO (alsmede andere bevoegd gebruikers van het Heersend Erf) over/in het Dienend Erf mogen komen van en gaan naar (en vice versa) de WKO-installatie (waaronder uitdrukkelijk mede verstaan voormelde afleverstations en bronputten/bronnen) en de ruimten waarin de WKO-installatie zich bevindt met de benodigde materialen, vervoersmiddelen en werktuigen, voor zover mogelijk en van belang voor het onderhoud, beheer, schoonhouden en repareren van voormelde ruimten en de WKO-installatie, en in dat kader alle daarbij behorende werkzaamheden mogen verrichten; en
- (3) de verplichting van de eigenaar(s), beperkt gerechtigde(n) en gebruiker(s) van het Dienend Erf niet te doen datgene wat het hiervoor onder (1) en/of (2) omschrevene belemmert en/of wat gevaar kan opleveren voor de zich op het Dienend Erf bevindende personen en/of goederen,

(de "**Erfdienstbaarheid**").

De Erfdienstbaarheid wordt voorts gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- (a) De Erfdienstbaarheid wordt verleend voor onbepaalde tijd en kan niet eenzijdig worden beëindigd.
- (b) De eigenaar(s), beperkt gerechtigde(n) en gebruiker(s) van het Dienend Erf zullen in verband met het bepaalde in de Erfdienstbaarheid de Opstaller dan wel door haar aan te wijzen derden toegang verschaffen tot het Gebouw BRISK, het Gebouw NEXT en het Gebouw GreenTree om gebruik te maken van voormelde bevoegdheden voor zover deze bevoegdheden niet reeds vallen onder het Opstalrecht WKO doch wel nodig zijn voor de exploitatie van de WKO-installatie, zulks na voorafgaand overleg met de (beperkt) gerechtigde(n) tot casu quo gebruiker van het Dienend Erf. Voorafgaand overleg is echter niet nodig in een noodgeval. Een noodgeval in het kader van dit artikel is een verstoring dan wel een mogelijke verstoring van de dienstverlening door middel van de WKO-installatie die leidt dan wel kan leiden tot een acute bedrijfsonderbreking en aanzienlijke financiële schade of onmiddellijke veiligheidsrisico's met zich meebrengt dan wel kan meebrengen.
- (c) De Erfdienstbaarheid dient voor het overige te worden uitgeoefend op de voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze.
- (d) Ter zake van de Erfdienstbaarheid is de eigenaar van het Heersende Erf noch de gerechtigde tot het Opstalrecht WKO een retributie dan wel vergoeding, hoe ook genaamd, verschuldigd aan de eigenaar van het Dienend Erf, met dien verstande dat herstel van schade, die in het kader van de uitoefening van

de Erfdienstbaarheid aan het Dienend Erf is of wordt veroorzaakt, voor rekening komt van de (beperkt) gerechtigde(n) tot het Heersend Erf.

- (e) *In geval van een gemeenschap casu quo meerdere eigenaren van één der erven, zal het betreffende erf één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de Erfdienstbaarheid. Indien één der erven betrokken wordt in een (hoofd) splitsing in appartementsrechten is alsdan het bestuur van de betreffende (hoofd) vereniging van eigenaars aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de Erfdienstbaarheid.*
 - (f) *Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de Erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mochten het Heersend erf en/of het Dienend erf verder worden bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaring voor de dienstbare erven en waartoe de eigenaar van het Dienend erf en het Heersend erf uitdrukkelijk bevoegd zijn.*
 - (g) *Voor het overige gelden de bepalingen uit Boek 5 Titel 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zover daar in de akte niet van is afgeweken.*
- 7.4 *In verband met het bepaalde in artikel 5:84 lid 2 en lid 3 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitdrukkelijk bepaald dat:*
- (a) *de Erfdienstbaarheid blijft voortbestaan indien het Erfpachtrecht NEXT en/of het Erfpachtrecht GreenTree eindigt; en*
 - (b) *de Gemeente stemt in met de Erfdienstbaarheid en het vorenstaande.*
- 7.5 (a) *De Hypotheekhouder Gebouw NEXT verleent bij deze haar toestemming voor de vestiging van de Erfdienstbaarheid. De Hypotheekhouder Gebouw NEXT verklaart voorts met Certitudo Property XXXII te zijn overeengekomen en derhalve erin toe te stemmen, dat de krachtens deze akte te vestigen Erfdienstbaarheid een hogere rangorde hebben dan de Hypotheek Gebouw NEXT.*
- (b) *De Hypotheekhouder Gebouw GreenTree verleent bij deze haar toestemming voor de vestiging van de Erfdienstbaarheid. De Hypotheekhouder Gebouw GreenTree verklaart voorts met Hessenbergweg 109 te zijn overeengekomen en derhalve erin toe te stemmen, dat de krachtens deze akte te vestigen Erfdienstbaarheid een hogere rangorde hebben dan de Hypotheek Gebouw GreenTree."*

6.3 een akte houdende vestiging onderopstalrecht onder ontbindende voorwaarde ((onder)opstalrecht Warmte-/Koudeopslag Installatie) op heden verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 1. Vestiging Onderopstalrecht WKO onder ontbindende voorwaarde

1.1 *Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Opstaller hierbij ten behoeve van de Onderopstaller, onder de hierna in artikel 4 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde, die hierbij van de Opstaller aanvaardt, onder de hierna in artikel 4 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde:*

*een zelfstandig recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:93 juncto 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, houden, gebruiken en onderhouden van de WKO-installatie, zulks ten laste van de Grond (het "**Onderopstalrecht WKO**);*

zodat het Onderopstalrecht WKO als een gevolg van de hierna in artikel 4 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde van rechtswege zal eindigen per het eventuele moment dat de hierna in artikel 4 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde intreedt.

Waar in deze akte sprake is van Opstaller worden daaronder mede uitdrukkelijk verstaan de rechtsopvolgers van Synchron B.V., voornoemd, in het Opstalrecht WKO. Waar in deze akte sprake is van Onderopstaller worden daaronder mede uitdrukkelijk verstaan de rechtsopvolgers van Croonwolter&dros B.V., voornoemd, in het Onderopstalrecht WKO.

- 1.2 *Ter zake het Onderopstalrecht WKO is geen (jaarlijkse) retributie dan wel vergoeding voor de onderhavige vestiging van het Onderopstalrecht WKO verschuldigd.*
- 1.3 *De ingangsdatum van het Onderopstalrecht WKO wordt door Partijen vastgesteld op zestien april tweeduizend tweeëntwintig.*
- 1.4 *De onderhavige vestiging van het Onderopstalrecht WKO geschiedt vrij van hypotheek en beslagen. De Opstaller is verplicht aan de Onderopstaller een recht van onderopstal te verlenen, dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook.*
- 1.5 *De Grond waar het Onderopstalrecht WKO betrekking op heeft wordt door de Onderopstaller aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat:*
 1. *de Opstaller de Grond levert in de staat, waarin dit zich bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdiensbaarheden, rechten en lasten en verplichtingen volgens de wet of krachtens bestaande titels daaraan verbonden;*
 2. *de Onderopstaller het risico van eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de Grond aanvaardt zonder dat de Opstaller gehouden zal zijn tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover;*
 3. *de Onderopstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, die hij zou kunnen doen gelden ter zake van de schade ten gevolge van of in verband met eventuele bodemverontreiniging en/of aanwezigheid van objecten in de Grond.*
- 1.6 *Voor zover de bronnen met bijbehorende aan en afvoerleidingen cum annexis in de openbare ruimte worden gesitueerd is de Onderopstaller ermee bekend dat voor de aanleg en onderhoud van deze leidingen een vergunning vereist zal zijn. Dit is beschreven in:*
 - de Amsterdamse verordening Werken in de Openbare Ruimte (WIOR); en*
 - de bijbehorende Nadere Regels WIOR.*

Daarbij is de Onderopstaller ermee bekend dat zij verplicht is om uit hoofde van het Onderopstalrecht WKO de posities van bronnen en leidingen in het kader van de Wet

informatieuitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) (al dan niet met tussenkomst van de Opstaller) door te geven aan de Gemeente Amsterdam en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster) en actief aan te sluiten op de informatie-uitwisseling systemen van het Kadaster (KLIC-melding).

Artikel 2. Onderopstalvoorwaarden

Partijen verklaren dat het Onderopstalrecht WKO wordt gevestigd onder:

(a) *de bijzondere (hoofd)opstalvoorwaarden als genoemd in artikel 2.1 onder (b) van de Akte Vestiging Opstalrecht welke hierna in artikel 6 worden aangehaald en de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, welke voormelde bijzondere opstalvoorwaarden en artikelen uit de Algemene Bepalingen 2000 eveneens van toepassing zijn op de relatie Opstaller en Onderopstaller, met dien verstande dat waar in voormelde bijzondere opstalvoorwaarden en artikelen uit de Algemene Bepalingen 2000 sprake is van:*

- * *"Gemeente" of "Burgemeester en Wethouders" daarvoor dient te worden gelezen: "Opstaller"*
- * *"Opstaller" of "erfpachter" daarvoor dient te worden gelezen: "Onderopstaller";*
- * *"Opstalrecht WKO" daarvoor dient te worden gelezen: "Onderopstalrecht WKO";*

en met dien verstande dat de vergoeding van de kosten als bedoeld in artikel 2.1 onder (b) onder 3 sub e van de Akte Vestiging Opstalrecht die Opstaller mogelijk aan Onderopstaller moet voldoen nooit hoger zal zijn dan de vergoeding die Opstaller op grond van voormeld artikel van de Gemeente ontvangt. Tevens geldt dat waar uit voormelde bijzondere opstalvoorwaarden en artikelen uit de Algemene Bepalingen 2000 blijkt dat iets enkel mogelijk is met toestemming/medewerking van de Gemeente of Burgemeester en Wethouders, Opstaller de betreffende toestemming/medewerking enkel aan Onderopstaller kan verlenen nadat de Gemeente respectievelijk Burgemeester en Wethouders deze aan Opstaller heeft verleend; en

(b) *de hierna in dit artikel 2 vermelde voorwaarden;*

waarbij geldt dat in geval van strijdigheid de bijzondere opstalvoorwaarden en artikelen uit de Algemene Bepalingen 2000 als hiervoor onder a. genoemd prevaleren.

2.1 Duur. Beëindiging. Opzegging

- (1) *Het Onderopstalrecht WKO gaat in per heden en loopt door voor onbepaalde tijd, tenzij het Onderopstalrecht WKO eerder eindigt door het intreden van de Ontbindende Voorwaarde en met inachtneming van de mogelijkheid dat de EOK (en daarmee de exploitatieperiode) wordt verlengd als bedoeld in artikel 14 lid 1 van de EOK, in welk geval het Onderopstalrecht WKO alsdan niet geacht wordt te zijn beëindigd en zal voortduren voor de duur dat de EOK door blijft lopen.*
- (2) *Het Onderopstalrecht WKO kan niet eenzijdig worden opgezegd door de Opstaller dan wel door de Onderopstaller.*
- (3) *Het Onderopstalrecht WKO zal op grond van artikel 5:93 lid 2 eerste zin juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek eindigen indien het Opstalrecht WKO eindigt, tenzij het Opstalrecht WKO eindigt door vermenging of afstand.*

2.2 Afspraken bij einde Onderopstalrecht WKO

Voor de tussen de Opstaller en de Onderopstaller geldende afspraken bij het eindigen van het Onderopstalrecht WKO wordt verwezen naar de hierna aangehaalde artikelen uit de EOK en ROK, welke bepalingen voor die situatie hebben te gelden als opstalvoorwaarden.

2.3 Nadere bevoegdheden verbonden aan het Onderopstalrecht WKO

- (1) *Het Onderopstalrecht WKO omvat mede de bevoegdheid om de ruimten (waaronder de Ruimte) in het Gebouw BRISK en in de belendende gebouwen Gebouw NEXT en Gebouw GreenTree, waarin de WKO-installatie zich bevindt, te betreden gelet op en met inachtneming van het bepaalde van de (hierna aangehaalde) (hoofd)opstalvoorwaarden als genoemd in de Akte Vestiging Opstalrecht en de daarin gevestigde erfdiensbaarheid zoals hierna in artikel 6 wordt aangehaald.*
- (2) *Voor zover toegang tot de daken noodzakelijk is en onderhoud aan de WKO-installatie vergt werkzaamheden aan die daken, geldt dat eventuele schade aan het dak onverwijld en geheel voor rekening van de Onderopstaller dient te worden verholpen en dat deze werkzaamheden geen onredelijke geluidshinder aan de bewoners van de betreffende gebouwen mogen veroorzaken.*

2.4 Vervreemding Onderopstalrecht WKO. Hypotheek

Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, is de Onderopstaller niet bevoegd het Onderopstalrecht WKO geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik te geven of het genot af te staan aan derden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten doch uitsluitend indien de betreffende hypotheekhouder in de betreffende hypotheekakte de voor de hypotheekhouder uit het hierna woordelijk aangehaalde instaprecht van artikel 13 uit de ROK respectievelijk EOK voortvloeiende verplichtingen aanvaardt. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.

2.5 Aanspraken Opstalrecht WKO

Indien en voor zover door een doen, niet-doen of nalaten door de Onderopstaller verwijtbaar in strijd wordt gehandeld met de (hoofd)opstalvoorwaarden als genoemd in de Akte Vestiging Opstalrecht (daaronder uitdrukkelijk tevens begrepen de Algemene Bepalingen 2000 als vermeld in artikel 2.1 onder (a) van de Akte Vestiging Opstalrecht) en de Gemeente (eigenar) de Opstaller daarvoor aanspreekt, zal de Onderopstaller het strijdig gedrag casu quo deze strijdige situatie direct staken en vrijwaart zij de Opstaller voor iedere aansprakelijkheid ter zake.

2.6 Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

- (1) *Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen Partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 2.6 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.*

- (2) *Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.*
- (3) *Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 2.6 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van eenhonderdduizend euro (EUR 100.000,00) zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen. Ter voorkoming van misverstanden: het in dit artikel 2.6 onder (3) bedoelde kettingbeding wordt telkens bedongen ten behoeve van de gerechtigde tot het Opstalrecht WKO respectievelijk de gerechtigde tot het Onderopstalrecht WKO.*
- (4) *De in artikel 2.6 bedoelde kwalitatieve verplichting/kettingbeding is voor haar bestaan afhankelijk van het Onderopstalrecht WKO. De kwalitatieve verplichting/kettingbeding zal aldus eindigen zodra het Onderopstalrecht WKO eindigt, hetgeen door Partijen alsdan middels registratie ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers van (een) daartoe separaat bestemde akte voor rekening van de Onderopstaller zal worden geconstateerd. Partijen zijn jegens elkaar verplicht om voor zover nodig medewerking te verlenen aan het ondertekenen van deze akte en verlenen bij dezen reeds nu voor alsdan volmacht aan ondergetekende notaris en de bewaarder van het Kadaster om voor doorhaling van de kwalitatieve verplichting in de openbare registers zorg te dragen.*
- (5) *Ter zake van de kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.*

Artikel 3. Bepalingen

De hiervoor omschreven overeenkomst tot vestiging van het Onderopstalrecht WKO en de in deze akte vervatte overeenkomst, zijn, onder meer, aangegaan onder de volgende bepalingen:

- 3.1 *De Opstaller staat in voor zijn bevoegdheid tot vestiging van het Onderopstalrecht WKO.*
- 3.2 *De Opstaller is verplicht om ten behoeve van de Onderopstaller een Onderopstalrecht WKO te vestigen dat onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan, behoudens de hierna genoemde Ontbindende Voorwaarde.*
- 3.3 *Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt de Onderopstaller het risico van het Onderopstalrecht WKO.*
- 3.4 *De baten en lasten ter zake het Onderopstalrecht WKO zijn met ingang van heden voor rekening van de Onderopstaller.*

- 3.5 Tussen Partijen blijft gelden het bepaalde in de Overeenkomst, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden (behoudens de hierna genoemde Ontbindende Voorwaarde) en dat eventueel geldende opschortende voorwaarden (geacht worden) in vervulling (te) zijn gegaan.

Artikel 4. Ontbindende Voorwaarde

Partijen komen overeen dat bij:

- (a) het eindigen van de EOK in gevallen als bedoeld in artikel 11 en artikel 14 van de EOK;
- (b) het eindigen van de ROK in gevallen als bedoeld in artikel 10 en artikel 11 van de ROK;

tijdens duur van het Onderopstalrecht WKO, het Onderopstalrecht WKO van rechtswege zal eindigen.

Het voortijdig eindigen van de EOK dan wel de ROK vormt een ontbindende voorwaarde waaronder het Onderopstalrecht WKO wordt gevestigd, als gevolg waarvan het Onderopstalrecht WKO alsdan van rechtswege eindigt (de "**Ontbindende Voorwaarde**").

Omwille van de rechtszekerheid constateren Partijen dat:

(1) artikel 11 tot en met 16 van de EOK woordelijk luiden:

"Artikel 11 Ontbinding van de Exploitatieovereenkomst

1. Voor zover het verzuim van CWD jegens de Afnemers (en dus op grond van artikel 10 lid 2 eveneens jegens de Beheervereniging) toeziet op de Levering van Warmte en/of Koude conform de specificaties zoals opgenomen in de Leveringsspecificaties, is de Beheervereniging bevoegd om de Exploitatieovereenkomst zonder termijn en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, mits en nadat in enig kalenderjaar meer dan 3 (drie) keer sprake is geweest van een Urgente storing aan de Energievoorziening bij tenminste 20% van de Afnemers en die meer dan 12 uur heeft voortgeduurd of die niet binnen 24 uur volledig was verholpen. Storingen in de navolgende gevallen worden daarbij buiten beschouwing gelaten:
 - a. tijdens de inregelperiode gedurende de eerste 6 (zes) maanden vanaf de betreffende Ingangsdatum Exploitatie;
 - b. tijdens perioden van aangekondigd regulier onderhoud en/of mogelijke onderbreking vanwege de aansluiting van de Percelen;
 - c. ten gevolge van extreme calamiteiten als stroomuitval, onderbreking gaslevering of overige oorzaken indien en voorzover het zich voordoen daarvan niet toerekenbaar is aan CWD.
2. De Beheervereniging is tevens bevoegd om de onderhavige Exploitatieovereenkomst zonder termijn en zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden ingeval van:
 - a. verzuim van CWD jegens de Beheervereniging, anders dan het onder lid 1 van dit artikel genoemde verzuim, tenzij het een tekortkoming betreft die, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, de ontbinding niet rechtvaardigt; of
 - b. faillissement of surseance van betaling of ontbinding of in liquidatie treden van CWD.

Artikel 12 Eigendom van de Energievoorziening, gevolgen van ontbinding Exploitatieovereenkomst

1. *Het Recht van Onderopstal is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde van ontbinding van deze Exploitatieovereenkomst op grond van artikel 11. Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde eindigt het Recht van Onderopstal van rechtswege.*
2. *Indien de Beheervereniging deze Exploitatieovereenkomst ontbindt op grond van artikel 11 en het Onderopstalrecht eindigt, is zij aan CWD een vergoeding verschuldigd voor de Energievoorziening. De vergoeding is gelijk aan:*
 - *de som van:*
 - a) *de restwaarde bij einde looptijd ten bedrage van € 0,59 miljoen;*
 - b) *de oorspronkelijke stichtingskosten (ten bedrage van € 5,9 miljoen) minus de restwaarde bij einde looptijd (ten bedrage van € 0,59 miljoen) over de looptijd van 360 maanden lineair af te schrijven naar € 0;*
 - *verminderd met:*
 - a) *eventuele kosten om, in geval van achterstallig onderhoud, de Energievoorziening terug te brengen naar ten minste NEN conditiescore 3 of vergelijkbaar; en:*
 - b) *indien daarvan sprake is de kosten die de Beheervereniging heeft gemaakt en/of de schade die zij heeft geleden als gevolg van het uitoefenen van haar bevoegdheden ex artikel 11 en die kosten en/of schade aan CWD zijn toe te rekenen ex artikel 6:98 BW. Deze vergoeding is eerst opeisbaar als de Beheervereniging de Energievoorziening heeft verkocht en overgedragen aan een nieuwe Exploitant en tevens CWD voldaan heeft aan haar verplichtingen als bedoeld in artikel 15.*
3. *Deze Exploitatieovereenkomst kan ten aanzien van dit artikel niet worden ontbonden: een ontbinding van deze Exploitatieovereenkomst, ongeacht door welke partij die ontbinding geschiedt en ongeacht of dit op grond van deze Exploitatieovereenkomst of de wet geschiedt, laat onverlet dat dit artikel na die ontbinding onverkort tussen Partijen van kracht blijft.*

Artikel 13 Instaprecht Financier

1. *Indien de Beheervereniging voornemens is de Exploitatieovereenkomst op de in artikel 10 genoemde gronden te ontbinden, is de Financier van CWD gerechtigd zijn Instaprecht als vermeld in dit artikel in te roepen. Het Instaprecht houdt het recht in tot de overname door de Financier dan wel een Overnemende Partij van de Exploitatie van de Energievoorziening door overname van alle rechten en plichten uit de onderhavige Exploitatieovereenkomst en de Leveringsovereenkomsten, en alle daarmee samenhangende overeenkomsten of overeenkomsten die daaruit voortvloeien, door middel van contractsovername ex artikel 6:159 BW en de overdracht van het Recht van Onderopstal, mits de Financier in Nederland is gevestigd en onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten ("AFM") staat respectievelijk de Overnemende partij voldoende waarborgen kan bieden voor een deugdelijke Exploitatie van de Energievoorziening en nakoming van de verplichtingen uit de in dit artikel genoemde overeenkomsten. Onder voldoende waarborgen wordt hier verstaan dat de Overnemende partij voldoet aan de volgende voorwaarden:*
 - (a) *de Overnemende partij beschikt over of toegang heeft tot aantoonbare ervaring - waaronder begrepen technische en commerciële ervaring - met*

- betrekking tot de exploitatie van energiesystemen en in het bijzonder met betrekking tot collectieve energievoorzieningen; en*
- (b) *de Overnemende partij beschikt over een aantoonbare zodanige solide financiële positie dat de exploitatie van de Energievoorziening zoals in deze Exploitatieovereenkomst nader staat omschreven niet in gevaar komt.*
2. *Indien de Beheervereniging voornemens is de Exploitatieovereenkomst op de in artikel 10 genoemde gronden rechtsgeldig te ontbinden wordt daaraan voorafgaand de navolgende procedure gevolgd:*
- (a) *De Beheervereniging en CWD zullen de Financier van CWD schriftelijk informeren omtrent hun voornemen (wat betreft de Beheervereniging: voor zover de Financier op dat moment bij haar bekend is);*
- (b) *De Financier heeft de mogelijkheid om binnen 30 kalenderdagen na dagtekening van de schriftelijke melding van het voornemen tot beëindiging conform sub a de Beheervereniging schriftelijk te berichten dat hij zijn Instaprecht uitoefent, welk Instaprecht alsdan binnen twee kalendermaanden geeffectueerd dient te zijn door overdracht van alle recht en plichten genoemd onder lid sub c middels onvoorwaardelijke contractoverneming ex artikel 6:159 BW en juridische overdracht van het Onderopstalrecht;*
- (c) *Indien de Financier niet (tijdig) melding maakt van het uitoefenen van zijn Instaprecht of het Instaprecht niet tijdig is geeffectueerd conform lid 2 sub b, dan zijn de Eigenaren bevoegd tot onmiddellijke ontbinding van de Exploitatieovereenkomst, met inachtneming van al hetgeen daarover is bepaald in deze Exploitatieovereenkomst.*
3. *De Financier staat vanaf het moment dat hij aan de Beheervereniging kenbaar heeft gemaakt het Instaprecht uit te oefenen tot aan het moment van overdracht van alle rechten en verplichtingen aan de Financier of aan de Overnemende Partij conform dit artikel, in voor de naleving van alle rechten en verplichtingen uit de Exploitatieovereenkomst en de Leveringsovereenkomsten en alle met deze Exploitatieovereenkomst samenhangende overeenkomsten of overeenkomsten die daaruit voortvloeien.*
4. *Onder de opschortende voorwaarde dat tussen CWD en zijn Financier het Instaprecht is overeengekomen c.q. de Financier het Instaprecht en alle daaraan verbonden voorwaarden zoals bepaald in dit artikel heeft aanvaard, zal de Beheervereniging meewerken aan de overdracht van alle rechten en plichten uit de onderhavige Exploitatieovereenkomst, en alle met deze Exploitatieovereenkomst samenhangende overeenkomsten of overeenkomsten die daaruit voortvloeien, door middel van contractoverneming ex artikel 6:159 BW en de overdracht van het Recht van Onderopstal aan de Financier of de Overnemende Partij.*
5. *De Financier kan zijn hypotheekrecht slechts uitoefenen met inachtneming van het Instaprecht.*
6. *Het bepaalde in dit artikel moet worden aangemerkt als onherroepelijk en onvoorwaardelijk derdenbeding om niet in de zin van artikel 6:253 BW ten gunste van de Financier respectievelijk de Overnemende Partij.*

Artikel 14 Duur en einde van de Exploitatieovereenkomst

1. *Deze Exploitatieovereenkomst wordt aangegaan voor een periode ingaande op de eerste Ingangsdatum en eindigt 360 maanden na de laatste Ingangsdatum. Definitieve inwerkingtreding zal slechts geschieden indien zowel deze Exploitatieovereenkomst als de bijbehorende Realisatieovereenkomst door alle Partijen zijn getekend. Twee jaar voor afloop van deze periode treden de Beheervereniging en CWD in overleg over de mogelijkheid tot contractverlenging.*
2. *Bij het einde van de looptijd van deze Exploitatieovereenkomst eindigt het Recht van Onderopstal van rechtswege. De Beheervereniging is alsdan, met uitzondering van de situatie waarin de Exploitatieovereenkomst wordt verlengd, verplicht te vergoeden de restwaarde van € 0,59 miljoen exclusief BTW, verminderd met eventuele aanvullende kosten om, in geval van achterstallig onderhoud, de Energievoorziening terug te brengen naar ten minste NEN conditiescore 3 of vergelijkbaar.*
3. *Deze Exploitatieovereenkomst vormt tezamen met de tussen Ontwikkelaars en CWD in de considerans genoemde Realisatieovereenkomst voor de Energievoorziening een onverbreekelijk geheel. Bij (gedeeltelijke) ontbinding van de ene overeenkomst wordt de andere overeenkomst eveneens automatisch (gedeeltelijk) ontbonden.*

Artikel 15 Verplichtingen van CWD bij einde Exploitatieovereenkomst en Recht van Onderopstal

1. *In geval van ontbinding en bij het einde van de looptijd van deze Exploitatieovereenkomst dient CWD onverwijld de Energievoorziening volledig ter beschikking van de Beheervereniging te stellen in tenminste conditie 3 als bedoeld in NEN 2767 en alle administratieve bescheiden die nodig zijn voor een goede bedrijfsvoering van de Energievoorziening aan de Beheervereniging beschikbaar te stellen, waaronder documentatie van Ontwerp, Realisatie en instandhouding, inlogcodes, software, onderhoudsrapporten, logboeken en revisietekeningen alsmede de bij de Energievoorziening behorende software (broncodes), toegangs- en inlogcodes, etc.*
2. *Onder de opschortende voorwaarde dat de Exploitatieovereenkomst en het Recht van Onderopstal zijn geëindigd, (cedeert) draagt CWD haar huidige en toekomstige rechten en vordering op derden (zoals, maar niet beperkt tot aannemers, installateurs en leveranciers) met betrekking tot de Energievoorziening hierbij bij voorbaat over aan de Beheervereniging, gelijk de Beheervereniging deze hierbij (in cessie) aanvaardt.*
3. *Onder de opschortende voorwaarde dat de Exploitatieovereenkomst en het Recht van Onderopstal zijn geëindigd draagt CWD de rechten en plichten uit hoofde van de Leveringsovereenkomsten, met uitzondering van de reeds opeisbaar geworden verplichtingen van CWD, hierbij bij voorbaat middels contractsovername ex art 6:159 BW over aan de Beheervereniging, gelijk de Beheervereniging deze hierbij aanvaardt. De Beheervereniging is bevoegd om van de contractsovername mededeling te doen aan de Afnemers. CWD is verplicht in de Leveringsovereenkomsten op te nemen dat de Afnemer bij voorbaat instemt met de partiële contractsovername door de Beheervereniging en/of de Nieuwe Exploitant.*
4. *In geval van een contractsovername als bedoeld in dit artikel vrijwaart CWD de Beheervereniging en /of de Nieuwe Exploitant voor eventuele aanspraken van*

Afnemers uit hoofde van reeds opeisbare verplichtingen van CWD voortvloeiende uit de Leveringsovereenkomsten. Het in dit artikellid bepaalde is tevens een derdenbeding ten behoeve van de Nieuwe Exploitant.

5. *Deze Exploitatieovereenkomst kan ten aanzien van dit artikel niet worden ontbonden: een ontbinding van deze Exploitatieovereenkomst, ongeacht door welke partij die ontbinding geschiedt en ongeacht of dit op grond van deze Exploitatieovereenkomst of de wet geschiedt, laat onverlet dat dit artikel na die ontbinding onverkort tussen partijen van kracht blijft.*

Artikel 16 Overdracht van de Exploitatieovereenkomst en uitbreiding van de (exploitatie van de) Energievoorziening

1. *Met uitzondering van het bepaalde in lid 2 van dit artikel is een Partij niet gerechtigd om zijn rechten uit de Exploitatieovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of een derde in zijn plaats te stellen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.*
2. *CWD is met het oog op de financiering van het Project slechts gerechtigd om haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Exploitatieovereenkomst integraal door middel van contractsovername ex artikel 6:159 BW aan een Special Purpose Company (SPC) over te dragen. CWD dient in dat geval te allen tijde enig aandeelhouder van de desbetreffende SPC te zijn en CWD blijft jegens Ontwikkelaars onverkort hoofdelijk aansprakelijk voor de deugdelijke nakoming van alle verplichtingen van de SPC die uit de Overeenkomst voortvloeien.*
3. *CWD is niet gerechtigd om de (Exploitatie van de) Energievoorziening en/of het Onderopstalrecht uit te breiden door andere projecten en/of gebouwen en/ of anderszins derden aan te sluiten op de Energievoorziening zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Beheervereniging. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. De toestemming mag niet geweigerd worden op gronden, of aan die toestemming mogen geen voorwaarden verbonden worden, die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn."*

(2) artikel 10 tot en met 13 van de ROK woordelijk luiden:

"Artikel 10 Duur en Ontbinding van de Overeenkomst

1. *Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode vanaf moment van ondertekening door alle Partijen, tot aan de Ingangsdatum van het laatste op te leveren Perceel of cluster van Percelen van het Project. Met dien verstande dat aan deze Overeenkomst pas werking toekomt indien zowel deze Overeenkomst als de bijbehorende Exploitatieovereenkomst door alle Partijen zijn getekend.*
2. *Buiten hetgeen elders in deze Overeenkomst is bepaald, zijn Partijen gerechtigd zonder tussenkomst van de deze Overeenkomst door middel van een aangetekende brief met handtekening retour te ontbinden indien:*
 - (a) *een Partij, of de moedermaatschappij daarvan, (voorlopige) surseance van betaling heeft aangevraagd of hem (voorlopige) surseance van betaling is verleend;*
 - (b) *het faillissement van een Partij, of de moedermaatschappij daarvan, is aangevraagd of een Partij in staat van faillissement is verklaard;*

- (c) *de onderneming van een Partij, of de moedermaatschappij daarvan, wordt of is geliquideerd;*
- (d) *Een Partij, of de moedermaatschappij daarvan, zijn huidige onderneming staakt of heeft gestaakt, met uitzondering van reorganisatie;*
- (e) *op een aanmerkelijk deel van het vermogen van een Partij, of de moedermaatschappij daarvan, beslag is gelegd;*
- (f) *indien en zodra een Partij, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, in ernstige mate tekortschiet aan haar verplichtingen uit deze Overeenkomst waardoor de deugdelijke totstandkoming van het Project of de Energievoorziening in gevaar komt, doch niet eerder dan nadat de in gebreke zijnde Partij door de andere Partij alsnog een redelijke termijn is gesteld om alsnog aan haar verplichtingen te voldoen en deze termijn ongebruikt verstrijkt, behoudens in geval van overmacht. In geval van overmacht treden partijen in overleg teneinde een voor beide partijen acceptabele oplossing te bereiken. Indien niet binnen 3 maanden na de start van het minnelijk overleg tot een voor beide partijen acceptabele oplossing kan worden gekomen en zulks redelijkerwijs ook niet op korte termijn wordt verwacht, hebben beide Partijen het recht de overeenkomst te ontbinden;*

In al deze gevallen is geen aanmaning of ingebrekestelling vereist, uitgezonderd het geval onder sub f.

3. *Indien één van de Ontwikkelaars geen onherroepelijke Omgevingsvergunning verkrijgt voor de realisatie van zijn Deelproject, dan wel de vergunningverlening daarvan zodanig vertraagd wordt dat nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen voor de desbetreffende Ontwikkelaar redelijkerwijs niet kan worden gevegd, zullen Partijen in onderling overleg - en voor wat dat Deelproject betreft - komen tot een gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst.*
4. *Bij een gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst op grond van artikel 10 lid 3 zijn Ontwikkelaars gehouden om de schade van een lagere exploitatiewaarde van de Energievoorziening die het gevolg is van de gedeeltelijke ontbinding aan CWD te vergoeden. Partijen onderkennen daarbij dat de exploitatiewaarde van de Energievoorziening in aanvang is gebaseerd op de Aansluiting op de Energievoorziening van de drie Deelprojecten alleen. Partijen onderkennen eveneens de mogelijkheid dat op enig moment nog andere projecten en/of Afnemers op de Energievoorziening zullen worden aangesloten.*
5. *In het geval van een gedeeltelijke ontbinding als bedoeld in artikel 10 lid 3 zal een eventueel voordeel als gevolg van de aansluiting van andere projecten en/of afnemers op de Energievoorziening, recht evenredig in mindering strekken op de schade als gevolg van een lagere exploitatiewaarde door de gedeeltelijke ontbinding van de Overeenkomst. Partijen komen overeen dat in dat kader alleen rekening wordt gehouden met het voordeel van de aansluiting van andere projecten en/of afnemers op de Energievoorziening voor zover de aan die aansluiting ten grondslag liggende (aansluit)overeenkomsten in de periode vanaf de sluitingsdatum van de Overeenkomst tot een periode van 3 jaar na de datum waarop de Overeenkomst gedeeltelijk wordt ontbonden wordt gesloten, althans binnen die termijn zodanige overeenstemming over*

een aansluiting met een andere partij is bereikt dat het sluiten van een (aansluit)overeenkomst redelijkerwijs alsnog op korte termijn te verwachten is.

Artikel 11 Koppeling met Exploitatieovereenkomst en gevolgen ontbinding

1. *Deze Overeenkomst vormt tezamen met de tussen Ontwikkelaars en CWD in de considerans genoemde Exploitatieovereenkomst voor de Energievoorziening een onverbreekelijk geheel. Bij ontbinding van de ene overeenkomst wordt de andere overeenkomst eveneens automatisch ontbonden.*
2. *In het geval van ontbinding van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in artikel 10 lid 2 eindigt het Recht van Onderopstal van rechtswege en is het bepaalde in artikel 12 en 14 van de Exploitatieovereenkomst onverkort van toepassing op de beëindiging en afrekening ter zake van de ontbinding van het Recht van Onderopstal.*

Artikel 12 Contractoverneming CWD - SPV

1. *Met uitzondering van het hierna in dit artikel bepaalde is geen van Partijen gerechtigd om rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.*
2. *CWD is met het oog op de financiering van het Project slechts gerechtigd om haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst integraal door middel van contractoverneming ex artikel 6:159 BW aan een Special Purpose Company (SPC) over te dragen. CWD dient in dat geval te allen tijde enig aandeelhouder van de desbetreffende SPC te zijn en CWD blijft jegens Ontwikkelaars onverkort hoofdelijk aansprakelijk voor de deugdelijke nakoming van alle verplichtingen van de SPC die uit de Overeenkomst voortvloeien.*
3. *CWD verleent geeft bij voorbaat toestemming en haar medewerking aan Hessenbergweg 109 om in het kader van de herstructurering en de overdracht van haar Deelproject, alle rechten en verplichtingen die voor haar voortvloeien uit deze Overeenkomst ex artikel 6:159 BW over te dragen aan een vennootschap die dezelfde aandeelhouder en directie heeft als Hessenbergweg 109.*

Artikel 13 Instaprecht t.b.v financier CWD

1. *In het geval dat Ontwikkelaars voornemens zijn om de Overeenkomst op grond van een van de in artikel 10 lid 2 genoemde gronden rechtsgeldig te ontbinden verkrijgt de financier van CWD de mogelijkheid om de contractuele positie van CWD bij deze Overeenkomst ex artikel 6:159 BW over te (doen) nemen onder de in dit artikel genoemde voorwaarden. ('het Instaprecht').*
2. *Het Instaprecht kan slechts worden ingeroepen door de Financier. De Financier is bevoegd om een derde partij aan te wijzen die in zijn plaats de contractuele positie van CWD bij de Overeenkomst overneemt. De Financier, althans de door hem in dit kader aan te wijzen derde partij dient statutair in Nederland te zijn gevestigd. De Financier, althans de door de Financier aan te wijzen derde partij dient voorts voldoende waarborgen te kunnen bieden voor een deugdelijke nakoming van de verplichtingen jegens Ontwikkelaars uit hoofde van de Overeenkomst en het Recht van Onderopstal. Onder voldoende waarborgen wordt in dit verband verstaan dat de Financier, althans de derde partij, voldoet aan de volgende voorwaarden:*
 - a) *de Financier, althans derde partij, beschikt over of heeft toegang tot aantoonbare ervaring - waaronder begrepen technische en commerciële*

- ervaring - met betrekking tot de realisatie en exploitatie van energiesystemen en in het bijzonder met betrekking tot collectieve Energievoorzieningen; en*
- b) *de Financier, althans derde partij beschikt over een aantoonbare zodanige solide financiële positie dat de realisatie en exploitatie van de Energievoorziening zoals in deze Overeenkomst nader staat omschreven niet in gevaar komt; en*
- c) *de Financier, althans derde partij, staat er jegens Ontwikkelaars voor in dat zij deze Overeenkomst en alle met deze Overeenkomst samenhangende overeenkomsten of overeenkomsten die daaruit voortvloeien, waaronder begrepen de rechten en verplichtingen voortvloeiend uit het Recht van Onderopstal en de Leveringsovereenkomsten, zal nakomen.*
3. *Alvorens Ontwikkelaars de Overeenkomst kunnen ontbinden wordt eerst de volgende procedure gevolgd:*
- a) *Ontwikkelaars zullen CWD en (voor zover deze op dat moment bij Ontwikkelaars bekend is) de Financier schriftelijk informeren omtrent het voornemen tot ontbinding van de Overeenkomst;*
- b) *De Financier heeft de mogelijkheid om binnen 30 kalenderdagen na de datum van verzending van de schriftelijke mededeling als hiervoor bij sub a bedoeld, aan Ontwikkelaars schriftelijk te bevestigen hij het Instaprecht wenst uit te oefenen, in welk geval het Instaprecht binnen twee kalendermaanden dient te zijn geëffectueerd door middel van overdracht van alle rechten en plichten genoemd onder lid sub c middels onvoorwaardelijke contractsoverneming ex artikel 6:159 BW en juridische overdracht van het onderopstalrecht;*
- c) *Indien de Financier niet (tijdig) melding maakt van het uitoefenen van zijn Instaprecht of het Instaprecht niet tijdig is geëffectueerd conform lid 3 sub b, dan zijn Ontwikkelaars bevoegd tot onmiddellijke beëindiging van de Overeenkomst over te gaan (waarmee het Recht van Onderopstal wordt ontbonden), met inachtneming van al hetgeen daarover is bepaald in deze Overeenkomst;*
4. *De Financier staat, vanaf het moment dat hij aan Ontwikkelaars kenbaar heeft gemaakt haar instaprecht uit te oefenen tot aan het moment van overdracht van alle rechten en verplichtingen aan de Financier of aan de door de Financier aan te wijzen derde partij, in voor de naleving van alle rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst.*
5. *Onder de opschortende voorwaarde dat tussen CWD en de Financier een instaprecht als omschreven in dit artikel is overeengekomen c.q. de Financier het Instaprecht en al hetgeen in dit artikel is bepaald heeft aanvaard, verlenen Ontwikkelaars en CWD hierbij bij voorbaat en onherroepelijk hun instemming en medewerking voor de integrale overdracht van alle rechten en plichten uit de Overeenkomst door middel van contractsoverneming ex artikel 6:159 BW en zullen Ontwikkelaars en CWD medewerking verlenen aan de overdracht van het Recht van Onderopstal. Ontwikkelaars zullen alsdan tevens bevorderen dat de Afnemers hun medewerking, voor zover dan nog noodzakelijk, verlenen aan contractsoverneming ex artikel 6:159 BW.*

6. *De financier kan zijn hypotheekrecht slechts uitoefenen met inachtneming van het Instaprecht.*
7. *Het bepaalde in dit artikel moet worden aangemerkt als onherroepelijk en onvoorwaardelijk derdenbeding om niet in de zin van artikel 6:253 BW ten gunste van de Financier."*

Artikel 5. Gevolgen van vervulling van de Ontbinding Voorwaarde

- 5.1 *Als de Ontbindende Voorwaarde wordt vervuld:*
 - (a) *zullen Partijen ervoor zorgdragen dat terstond na de vervulling van de Ontbindende Voorwaarde voor rekening van de Onderopstaller een akte zal worden verleden en wordt ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers waaruit dit blijkt;*
 - (b) *zullen Partijen al datgene doen om uitvoering hieraan te geven;*
 - (c) *zijn alle verdere door de nader aan te wijzen notaris uit te voeren handelingen (waaronder het als een gevolg hiervan waardeloos verklaren van eventueel door de Onderopstaller als voorwaardelijk eigenaar verrichte rechtshandelingen en eventueel ten laste van de Onderopstaller gelegde beslagen middels registratie in de daartoe bestemde openbare registers van (een) daartoe bestemde akte(n)) voor rekening van de Onderopstaller).*
- 5.2 *Door het in vervulling gaan van de Ontbindende Voorwaarde zal de onderhavige vestiging van rechtswege ontbonden zijn en zal de WKO-Installatie ingevolge artikel 3:38 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege bij de Opstaller als enige rechthebbende daarop zonder terugwerkende kracht terugkeren in de staat waarin het zich alsdan bevindt. Alsdan is de Onderopstaller verplicht om de Grond en de Ruimte per omgaande te verlaten en bezemschoon aan de Opstaller op te leveren. Deze akte dient als executoriale titel indien de Onderopstaller alsdan niet aan voormelde ontruimingsverplichting voldoet.*
- 5.3 *De Opstaller en de Onderopstaller zijn beiden uitdrukkelijk bekend met de consequenties van voormelde vestiging onder ontbindende voorwaarde, waarbij Partijen zich realiseren dat de WKO-installatie van rechtswege (automatisch) terugkeert bij het in vervulling gaan van een Ontbindende Voorwaarde in de staat waarin het zich alsdan bevindt."*

Enzovoort

"Artikel 7. Ketting-/boetebeding ter zake

- 7.1 *Blijkens de ROK is als volgt overeengekomen:*

"Artikel 7 Leveringsovereenkomsten

1. *CWD zal met alle Afnemers in het Project Leveringsovereenkomsten afsluiten volgens de Leveringsovereenkomsten en de product- en tariefbladen conform Bijlage 4. CWD zal er voor zorgdragen dat de condities en tarieven voor Afnemers te allen tijde zullen voldoen aan de alsdan geldende wet- en regelgeving, waaronder de Warmtewet.*
2. *Voor de Leveringsovereenkomst ten behoeve van de Afnemer van de van Deelproject Green Tree deel uitmakende Supermarkt geldt echter dat de supermarkt enerzijds overtollige warmte levert aan CWD en CWD anderzijds*

- Koude levert aan de supermarkt, voor welke Levering CWD en de Afnemer over en weer geen vergoeding verschuldigd zijn;*
3. *Ontwikkelaars staan ervoor in dat koopovereenkomsten en leveringsakten met kopers/toekomstige eigenaren van Percelen binnen het Project:*
- (a) *een beding bevatten dat ertoe strekt dat de Eigenaar verplicht is een Leverings-overeenkomst aan te gaan met CWD en geen andere warmte- en koudevoorziening te gebruiken;*
 - (b) *een beding bevatten dat ertoe strekt dat de Eigenaar, in geval van verhuur van een Perceel, in de huurovereenkomst opneemt dat de huurder verplicht is een Leveringsovereenkomst aan te gaan met CWD en geen andere warmte- en koudevoorziening te gebruiken;*
 - (c) *een beding bevatten dat ertoe strekt dat in geval voor een Perceel geen Leveringsovereenkomst met een huurder is gesloten (leegstand) de Eigenaar optreedt als Afnemer en wordt geacht een Leveringsovereenkomst met CWD te hebben afgesloten, totdat een Leveringsovereenkomst voor het betreffende Perceel is afgesloten;*
 - (d) *de verplichtingen als genoemd onder a, b en c middels een kettingsbeding ook worden opgelegd aan opvolgende Eigenaren en huurders van Percelen.*
4. *Voor de hierna genoemde onderdelen van het Project geldt, in afwijking van de verplichtingen in lid 1 en 2 van dit artikel, het volgende:*
- (a) *Tapwateropwekking en ICT-koeling voor niet-woningen: voor deze vormen van Warmte- en Koude voorziening geldt geen leverings-respectievelijk afnameverplichting."*
- 7.2 *In verband met het hiervoor in artikel 7.1 bepaalde in het kader van rechtsopvolging stellen Partijen vast dat de eigenaars, beperkt gerechtigden en gebruikers ter zake de Gebouwen gedurende de duur van het Onderopstalrecht WKO met Croonwolter&dros B.V. voornoemd (de Exploitant) dan wel een opvolgend exploitant een leveringsovereenkomst zullen moeten afsluiten, ter zake waarvan het navolgende kettings-/boetebeding in de afzonderlijke leveringsakten zal worden opgenomen:*
- "Artikel *. Ketting-/boetebeding**
- *.1 *Ter zake van de levering van warmte, koude en warm tapwater (de "Utilities") aan het Gebouw, is een exploitatieovereenkomst (de "Overeenkomst") gesloten met Croonwolter&dros B.V. (de "Exploitant"). De Overeenkomst is tijdelijk en voor wat betreft haar duur wordt verwezen naar artikel 14 van de Overeenkomst, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).*
 - *.2 *Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zijn:*
 - i. *de (betreffende) eigenaars (de "Eigenaar"), zijnde thans de Gemeente, van de afzonderlijke Gebouwen (ieder afzonderlijk het "Gebouw") dan wel de (onder)appartementenrechten die onderdeel zijn van zo'n Gebouw en voor zover betrekking hebben op:*
 - a. *een woning; dan wel*
 - b. *een commerciële ruimten; dan wel*
 - c. *een ruimte voor maatschappelijke functie:*

(de "**Appartementsrechten**" en ieder afzonderlijk een "**Appartementsrecht**"), in geval het betreffende Gebouw casu quo (het gedeelte van) het perceel grond of de percelen grond waarop het betreffende Gebouw is of zal worden gerealiseerd dan wel deze Appartementsrechten dan wel dit Appartementsrecht niet in erfpacht is/zijn uitgegeven; dan wel

- ii. de (betreffende) erfpachters (de "**Erfpachter**"), zijnde thans de Koper, van een Gebouw dan wel deze Appartementsrechten dan wel dit Appartementsrecht in geval het betreffende Gebouw casu quo (het gedeelte van) het perceel grond of de percelen grond waarop het betreffende Gebouw is of zal worden gerealiseerd dan wel deze Appartementsrechten dan wel dit Appartementsrecht in erfpacht zijn dan wel is uitgegeven;

ieder voor zich verplicht om:

- a. indien een Eigenaar dan wel een Erfpachter een Gebouw of één of meer van de Appartementsrechten niet zelf gebruikt, om:
1. in iedere huur of gebruiksovereenkomst die de Eigenaar dan wel de Erfpachter met betrekking tot (een gedeelte van) het betreffende Gebouw of het/de betreffende Appartementsrecht(en) aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een leveringsovereenkomst aan te gaan met de Exploitant (dan wel een eventueel opvolgend exploitant) inzake de afname van Utilities inclusief bijbehorende bijlagen, zoals bedoeld in en als bijlage gevoegd bij de Overeenkomst (tezamen: de "Leveringsovereenkomst");
 2. en indien voor een Appartementsrecht geen Leveringsovereenkomst met een huurder of gebruiker is gesloten als gevolg van leegstand, jegens de Exploitant als Afnemer op te treden als ware er voor de periode van leegstand een Leveringsovereenkomst met Exploitant gesloten. Deze rechtsverhouding tussen de Eigenaar dan wel de Erfpachter en Exploitant wordt eveneens aangeduid als Leveringsovereenkomst.
- b. indien een Eigenaar dan wel een Erfpachter een Gebouw dan wel één of meer van de Appartementsrechten wel zelf gebruikt, om zelf een Leveringsovereenkomst met de Exploitant te sluiten terzake dat betreffende Gebouw of de/het betreffende Appartementsrecht(en) die hij zelf gebruikt.

*.3 Indien de Overeenkomst eindigt zullen de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de Leveringsovereenkomsten genoemd in artikel *.2 sub a1 en a2 en b op grond van artikel 15.3 van de Overeenkomst in principe middels contractsovername worden overgedragen aan de opvolgende exploitant (zijnde Vereniging WKO Amstel III of een door Vereniging WKO Amstel III

aan te wijzen derde). Met deze contractsovername stemt de Eigenaar danwel Erfpachter bij voorbaat in.

*.4 De in artikel *.1, *.2, *.3, en *.5 omschreven bepalingen, alsmede het bepaalde in dit artikel *.4 dienen door iedere (opvolgende) eigenaar dan wel erfpachter van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) het Verkochte alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar, erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
- ten behoeve van de Exploitant en Vereniging WKO Amstel III en de eventuele andere opvolgende exploitant te worden bedongen en aangenomen; alsmede
- woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.

*.5 Ingeval van niet nakoming van het hiervoor in artikel *.4 bepaalde, verbeurt de eigenaar dan wel erfpachter of beperkt zakelijk gerechtigde:

- die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen; en
- die – nadat hem een schriftelijke aanmaning waarbij hem een redelijke termijn voor de nakoming van de in artikel *.4 vermelde verplichting wordt gegeven – uitblijft in de nakoming van de in artikel *.4 vermelde verplichtingen binnen de gestelde termijn, een opeisbare boete van tien euro (EUR 10,00) per dag (per Appartementsrecht dat onderdeel uitmaakt van het Verkochte) met een maximum van tienduizend euro (EUR 10.000,00) ten aanzien waarvan het in artikel *.4 bepaalde niet wordt nagekomen, ten behoeve van zowel de Exploitant (dan wel de eventuele opvolgende exploitant) als Vereniging WKO Amstel III ieder afzonderlijk, met de bevoegdheid voor deze laatsten om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen."''

7.3 Blijkens de EOK hebben de ontwikkelaars ingestemd met de in artikel 7.2 aangehaalde regeling ten aanzien van Gebouw BRISK, Gebouw NEXT en Gebouw GreenTree."

6.4 een akte houdende vestiging erfdienstbaarheden op heden verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 1. Vestiging erfdienstbaarheid legalisering bouwkundige situatie

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door Partijen gevestigd en aanvaard:

- (a) ten laste en ten behoeve van Registergoed 1; en
- (b) ten behoeve en ten laste van Registergoed 2 waar het Erfpachtrecht Registergoed 2 betrekking op heeft;

over en weer, al die erfdienstbaarheden strekkende tot legalisering van de bouwkundige situatie, waardoor de toestand waarin Registergoed 1 en Registergoed 2 zich bevinden na de (af)bouw van Gebouw Registergoed 1 en Gebouw Registergoed 2 op grond van de vergunde casu quo te vergunnen bouwplannen wordt gehandhaafd conform en mits in overeenstemming

met de aan deze akte gehechte tekeningen (bijlage) welke tekeningen (enkel) nog kunnen wijzigen afhankelijk van de definitieve omgevingsvergunning, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse of bovengrondse leidingen, de erfdiensbaarheden van afvoer van hemelwater, fecaliën door riolering, drainagebuizen, gootrecht, rookafvoer door middel van schoorsteen, inbalking en inankering, over- en onderbouw, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen, en waaronder expliciet:

- (i) de noodoverstorten voor afwatering van het Gebouw Registergoed 2 op Registergoed 1 hetgeen volgt uit voormelde aangehechte tekeningen;
- (ii) het doorbreken van de scheidende muur in de parkeergarages van Gebouw Registergoed 1 en Gebouw Registergoed 2.

Door de eigenaar van het betreffende heersend erf dient geen (periodieke) vergoeding (retributie) te worden betaald aan de eigenaar van het betreffende dienend erf. In verband met artikel 5:84 lid 2 en lid 3 van het Burgerlijk Wetboek komen Partijen voorts uitdrukkelijk overeen dat deze erfdiensbaarheid niet teniet gaat indien de erfpacht betrekking hebbende op Registergoed 2 eindigt en voor zover nodig stemt de Gemeente in met deze erfdiensbaarheid.

Artikel 2. Vestiging erfdiensbaarheid in verband met toegang en gebruik parkeergarages

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door Partijen gevestigd en aanvaard:

- (a) ten laste en ten behoeve van Registergoed 1; en
- (b) ten behoeve en ten laste van Registergoed 2 waar het Erfpachtrecht Registergoed 2 betrekking op heeft;

over en weer, de erfdiensbaarheid van rijweg om te komen en te gaan naar de openbare weg via de daartoe bestemde gedeelten (waaronder rijvlakken en hellingbanen) in de parkeergarages van Gebouw Registergoed 1 en Gebouw Registergoed 2, en vice versa, waarbij deze erfdiensbaarheid geldt voor alle het bestemmingsverkeer (waaronder gemotoriseerd verkeer, welke erfdiensbaarheid uitsluitend kan worden uitgeoefend op die gedeelte van Registergoed 1 en Registergoed 2 zoals schetsmatig aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening (bijlage) en welke tekening nog kan wijzigen afhankelijk van de definitieve omgevingsvergunning ter zake de indeling van de parkeergarages (de "**Erfdiensbaarheid**").

De Erfdiensbaarheid wordt voorts gevestigd onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- 2.1 De Erfdiensbaarheid wordt verleend voor onbepaalde tijd en kan niet eenzijdig worden beëindigd.
- 2.2 In verband met artikel 5:84 lid 2 en lid 3 van het Burgerlijk Wetboek komen Partijen voorts uitdrukkelijk overeen dat de Erfdiensbaarheid niet teniet gaat indien de erfpacht betrekking hebbende op Registergoed 2 eindigt en voor zover nodig stemt de Gemeente in met de Erfdiensbaarheid.
- 2.3 Deze Erfdiensbaarheid wordt om niet gevestigd en er is geen (periodieke) vergoeding (retributie) verschuldigd.
- 2.4 (i) Alle kosten voor gebruik, beheer en onderhoud van al die gedeelten/zaken behorende tot de parkeergarages behorende tot Gebouw Registergoed 1 en Gebouw Registergoed 2 en die zien op een centraal gebruik daarvan, te weten:
 - de centrale toegang met hellingbaan naar de parkeergarage van Gebouw Registergoed 1 en 2;

- het toegangssysteem inclusief een stoplicht, intercom, camerabewaking en de bij deze voorzieningen behorende infra;
- eventuele overige collectieve zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan het gebruik van beide parkeergarages door eigenaars, erfpachters en/of gebruikers van deze parkeergarages en waarvan de gerechtigden tot Registergoed 1 en Registergoed 2 (met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.9) in gezamenlijk overleg bepalen welke van deze voorzieningen eveneens onder de reikwijdte van deze Erfdienstbaarheid vallen;

(tezamen de "**Collectieve Zaken**");

worden collectief voldaan naar rato van het aantal parkeerplaatsen dat deel uitmaakt van de parkeergarage behorende tot Gebouw Registergoed 1 respectievelijk dat deel uitmaakt van de parkeergarage behorende tot Gebouw Registergoed 2.

- (ii) Ter indicatie van de omvang van deze Erfdienstbaarheid en de Collectieve Zaken en onder voorbehoud van wijzigingen, is aan deze akte voormelde tekening gehecht van de afzonderlijke parkeergarages na realisatie die alsdan qua gebruik, beheer en onderhoud onder de reikwijdte van deze Erfdienstbaarheid valt.
- (iii) De eigenaar van het betreffende dienend erf waar de Collectieve Zaken zijn gelegen zal (laten) zorgdragen voor het onderhouden, schoonhouden en in stand houden van deze Collectieve Zaken ten behoeve van zowel de parkeergarage van Gebouw Registergoed 1 als de parkeergarage van Gebouw Registergoed 2. De eigenaar van het betreffende dienend erf is bevoegd om deze taken te delegeren aan een door haar aan te wijzen derde. De eigenaar van het betreffende dienend erf waar de Collectieve Zaken zijn gelegen zal alvorens werkzaamheden uit te voeren ter zake onderhoud, schoonhouden en in stand houden van deze Collectieve Zaken eerst een offerte aanvragen voor deze werkzaamheden en deze offerte dient vooraf geaccordeerd te worden door de andere eigenaar, tenzij deze werkzaamheden geen uitstel dulden en direct dienen te worden uitgevoerd ter voorkoming van schade. De andere eigenaar zal daarbij haar goedkeuring aan de offerte niet op onredelijke gronden onthouden.
- (iv) Ter zake het hiervoor bedoelde beheer en onderhoud alsmede het gebruik van het betreffende dienend erf kunnen de eigenaar dan wel erfpachter van Registergoed 1 en Registergoed 2 een nadere overeenkomst sluiten. Ergo: iedere eigenaar dan wel erfpachter van Registergoed 1 dan wel Registergoed 2 draagt zelf zorg voor het beheer en onderhoud van dat gedeelte van de parkeergarages voor zover dat behoort tot Gebouw Registergoed 1 dan wel Gebouw Registergoed 2 waartoe zij gerechtigde is.
Tot dat moment zal gelden dat:
 - (a) binnen de parkeergarages het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 van toepassing is (dan wel het reglement dat

daarvoor in de plaats treedt) en de maximale snelheid vijftien kilometer per uur (15km/u) bedraagt;

- (b) het de eigenaar, erfpachter, gebruikers en bezoekers van het betreffende heersend erf verboden is om zonder toestemming van de eigenaar van het betreffende dienend erf, voorwerpen op het betreffende dienend erf te plaatsen of te parkeren op het wegensysteem op betreffende dienend erf;
- (c) de eigenaar, erfpachter, gebruikers en bezoekers van het betreffende heersend erf het betreffende dienend erf op de voor de eigenaar, erfpachter of andere gebruikers van betreffende dienend erf minst bezwarende wijze zal gebruiken; en
- (d) voor de wijze, de vorm en de frequentie van het beheer, het onderhoud en instandhouding van de Collectieve Zaken aansluiting wordt gezocht bij vergelijkbare parkeergarages.

2.5 Door de eigenaar van het betreffende dienend erf worden na realisatie (periodieke) voorts doorbelast aan de eigenaar van het betreffende heersend erf:

- (a) de schulden en kosten (waaronder mede verstaan de kosten voor verbruik van elektra) die ter zake de Collectieve Zaken worden gemaakt in verband met het in stand houden, beheer, onderhoud en het gebruik van die Collectieve Zaken;
- (b) de schulden en kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de Collectieve Zaken;

welke schulden en kosten conform het hierna onder 2.6 bepaalde aan de eigenaar van het betreffende dienend erf in rekening worden gebracht met inachtneming van het in artikel 2.7 bepaalde. Aanvullend geldt dat iedere eigenaar, erfpachter dan wel gebruiker zelfstandig de kosten draagt voor de afzonderlijke passen (dan wel andere (elektronische) voorzieningen) die benodigd zijn voor de toegang tot de parkeergarage(s).

2.6 Voormelde schulden en kosten worden als volgt verdeeld:

- (a) de eigenaar van Registergoed 1
 - (i) teller: aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage van Gebouw Registergoed 1;
 - (ii) noemer: som aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage van Gebouw Registergoed 1 en de parkeergarage van Gebouw Registergoed 2;
- (b) de eigenaar van Registergoed 2
 - (i) teller: aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage van Gebouw Registergoed 2;
 - (ii) noemer: som aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage van Gebouw Registergoed 1 en de parkeergarage van Gebouw Registergoed 2.

Op grond van het voorgenomen aantal te realiseren parkeerplaatsen in de parkeergarage van Gebouw Registergoed 1 ad eenhonderdvierenveertig (144) parkeerplaatsen en de parkeergarage van Gebouw Registergoed 2 ad zesenvieftig (46) parkeerplaatsen komt derhalve thans:

- (a) *eenhonderdvierenveertig/eenhonderdnegentigste (144/190e) aandeel van voormelde kosten voor rekening van de eigenaar van Registergoed 1;*
- (b) *zesenveertig/eenhonderdnegentigste (46/190e) aandeel van voormelde kosten voor rekening van de eigenaar van Registergoed 2.*

Indien het aantal feitelijk gerealiseerde aantal parkeerplaatsen afwijkt of later zal gaan afwijken, wordt voormelde breuk daarop telkens aangepast.

2.7 *De eigenaar van het betreffende dienend erf zal op het moment dat bedoelde kosten worden gemaakt casu quo verschuldigd zijn aan de eigenaar van het betreffende heersend erf een betalingsverzoek toezenden - al dan niet in de vorm van een factuur als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 indien deze dienst als belaste prestatie als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 kwalificeert - onder toevoeging van bescheiden waaruit de gemaakte kosten blijken, welke betaling vervolgens door de eigenaar van het betreffende heersend erf dient te worden voldaan binnen een termijn van dertig (30) dagen.*

2.8 (a) *Indien de eigenaar van het betreffende heersend erf het ingevolge artikelen 2.5, 2.6 en 2.7 verschuldigde aan de eigenaar van het betreffende dienend erf niet binnen voormelde termijn van dertig (30) dagen heeft voldaan, is zij zonder ingebrekestelling in verzuim en is zij over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, de wettelijke rente verschuldigd alsmede een boete van één honderd euro (EUR 100,00) per dag dat nakoming uitblijft, welk bedrag jaarlijks zal worden geïndexeerd met het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle huishoudens (2020=100), dan wel door een reeks die daarvoor in de plaats komt.*

(b) *Indien de eigenaar van het betreffende heersend erf niet binnen dertig (30) dagen na daartoe in gebreke te zijn gesteld aan haar (voormelde) betalingsverplichting(en) voldoet, is de eigenaar van het betreffende dienend erf bevoegd om de toegang van het betreffende heersend erf tot het betreffende dienend erf af te sluiten, zulks tot het moment dat de eigenaar van het betreffende heersend erf aan haar betalingsverplichting(en) heeft voldaan. De kosten van de afsluiting (en de opheffing daarvan) zijn volledig voor rekening van de eigenaar van het betreffende heersend erf.*

2.9 (a) *In geval van een gemeenschap casu quo meerdere eigenaren van één der erven, zal het betreffende erf één aanspreekpunt aanwijzen in het kader van de toepassing en uitvoering van de Erfdienstbaarheid.*

(b) (i) *In geval van een splitsing in appartementsrechten van Registergoed 1 dan wel Registergoed 2 is het bestuur van de betreffende (hoofd) vereniging van eigenaars het aanspreekpunt als hiervoor bedoeld.*

(ii) *Echter in geval van een daaropvolgende ondersplitsing in appartementsrechten van de parkeergarage in het Gebouw Registergoed 1 en/of het Gebouw Registergoed 2 is het bestuur van de betreffende ondervereniging van eigenaars het aanspreekpunt als hiervoor bedoeld.*

(iii) *Thans wordt in het kader van het vorenstaande reeds onderkend dat Registergoed 1 in een hoofd- en ondersplitsing wordt betrokken, waarbij onder meer ontstaat het hoofdappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage Gebouw Registergoed 1, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie M, complexaanduiding 1690A, appartementsindex 6, welk hoofdappartementsrecht vervolgens wordt ondergesplitst en waarbij ontstaat "Ondervereniging van eigenaars Parkeergarage in het gebouw genaamd "Brisk" gelegen nabij de Hettenheuvelweg te Amsterdam". Deze Ondervereniging van eigenaars zal mitsdien het hiervoor bedoelde aanspreekpunt zijn ten aanzien van Registergoed 1.*

2.10 *Indien Registergoed 1 en/of Registergoed 2 en/of de (onder)appartementsrechten die ontstaan in geval van een (onder)splitsing in appartementsrechten van Registergoed 1 en/of Registergoed 2 in erfpacht zijn/worden uitgegeven, treedt (uitsluitend) de erfpachter van het betreffende registergoed en/of (onder)appartementsrecht in plaats van de eigenaar en is (uitsluitend) deze erfpachter verplicht de in de Erfdienstbaarheid genoemde verplichtingen (waaronder de betalingsverplichtingen) na te komen en kan daarvoor worden aangesproken, zolang zijn erfpachtrecht voortduurt.*

Uitgangspunt hierbij is dat de (uiteindelijk) eigenaar(s) dan wel erfpacht(s) van de ((onder)appartementsrechten betrekking hebbende op de) parkeergarages in Gebouw Registergoed 1 en Gebouw Registergoed 2 draagplichtig zijn voor hetgeen in het kader van de Erfdienstbaarheid is verschuldigd al dan niet middel tussenkomst van de vereniging van eigenaars in geval van een splitsing in appartementsrechten.

Thans wordt in het kader van het vorenstaande en het hiervoor in artikel 2.9 bepaalde reeds onderkend dat de (onder)appartementsrechten van de parkeerplaatsen in de parkeergarage Gebouw Registergoed 1 in erfpacht worden uitgegeven, zodat de erfpachter(s) van die (onder)appartementsrechten de in de Erfdienstbaarheid genoemde verplichtingen (waaronder de betalingsverplichtingen) dienen na te komen en daarvoor kunnen worden aangesproken.

2.11 *Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de Erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mochten het Registergoed 1 en/of het Registergoed 2 verder worden bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwaaring voor de dienstbare erven en waartoe de eigenaar van het Registergoed 1 en/of het Registergoed 2 uitdrukkelijk bevoegd zijn.*

2.12 *Voor het overige gelden de bepalingen uit Boek 5 Titel 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zover daar in de akte niet van is afgeweken.*

2.13 *De in deze Erfdienstbaarheid genoemde rechten en verplichtingen treden in werking indien en zodra Gebouw Registergoed 1 en Gebouw Registergoed 2 zijn opgeleverd, met dien verstande dat de in/uitrit naar de parkeergarage(s) als bedoeld in de Erfdienstbaarheid gelijktijdig zal worden opgeleverd met het gebouw op Registergoed 1 of Registergoed 2 dat als eerste wordt opgeleverd en waartoe Synchronon en Partij 2 werk-/coördinatieafspraken zullen maken."*

Artikel 7. Te vestigen erfdienstbaarheden

In de akte van levering waarin een Appartementsrecht dan wel het aan de Gemeente in eigendom toekomende en aan het Gebouw belendende perceel kadastraal (het "**Belendende Perceel**") wordt geleverd aan een derde, zal worden gevestigd en aanvaard ten behoeve van de Grond als heersend erf en ten laste van het Belendende Perceel als dienend erf een erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie inhoudende de verplichting van de eigena(a)r(en) tot het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin het Gebouw zich bevinden na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen conform het bouwplan wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van de overbouw van het Gebouw over het dienend erf (overkraging). Door de eigenaar van het heersend erf behoeft geen (periodieke) vergoeding (retributie) te worden betaald aan de eigenaar van het dienend erf.

Artikel 8. Woonplaats

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

Artikel 9. Fiscale paragraaf

De Gemeente verklaart dat de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet als wijziging van een beperkt recht in de zin van artikel 6 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer moet worden aangemerkt, zodat zich geen verkrijging voordoet in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en geen overdrachtsbelasting is verschuldigd ter zake van vorenbedoelde splitsing. Indien en voor zover de onderhavige splitsing in appartementsrechten als wijziging van een beperkt recht in de zin van artikel 6 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer moet worden aangemerkt, doet de Gemeente een beroep op het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd ter zake vorenbedoelde splitsing, aangezien de gezamenlijke waarde van de Appartementsrechten na de splitsing volgens verklaring van de Gemeente gelijk is aan de waarde van het Registergoed voor de splitsing in appartementsrechten. De Gemeente instrueert ondergetekende notaris om aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting overeenkomstig het bepaalde in dit artikel.

Slotverklaringen

- (a) De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.
- (b) Van het bestaan van voormelde volmacht aan de verschijnende persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, die (in kopie) aan deze akte wordt gehecht (bijlage).

Waarvan akte wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om elf uur dertig minuten (11.30).

(Volgt ondertekening)

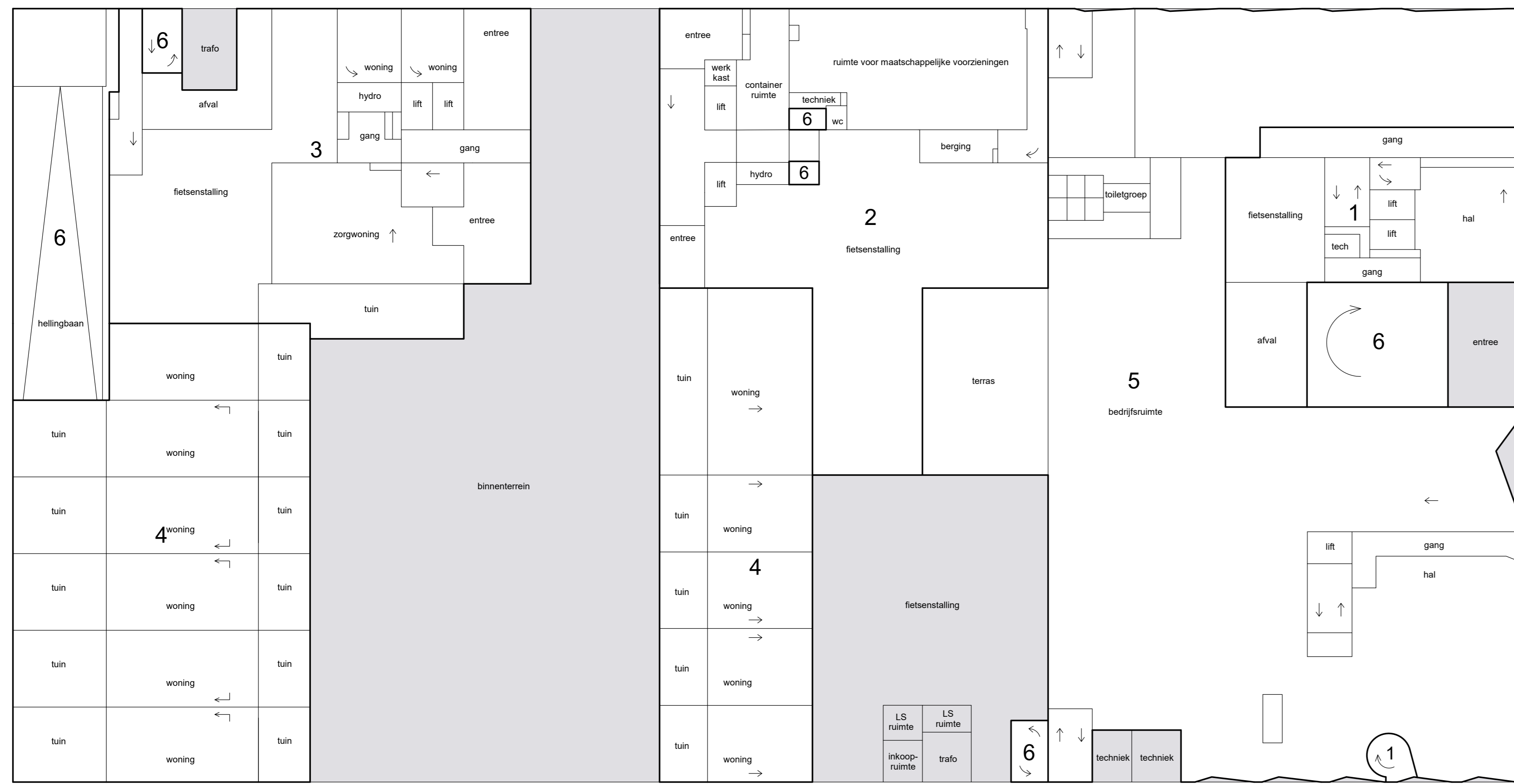
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) J. Kampherbeek

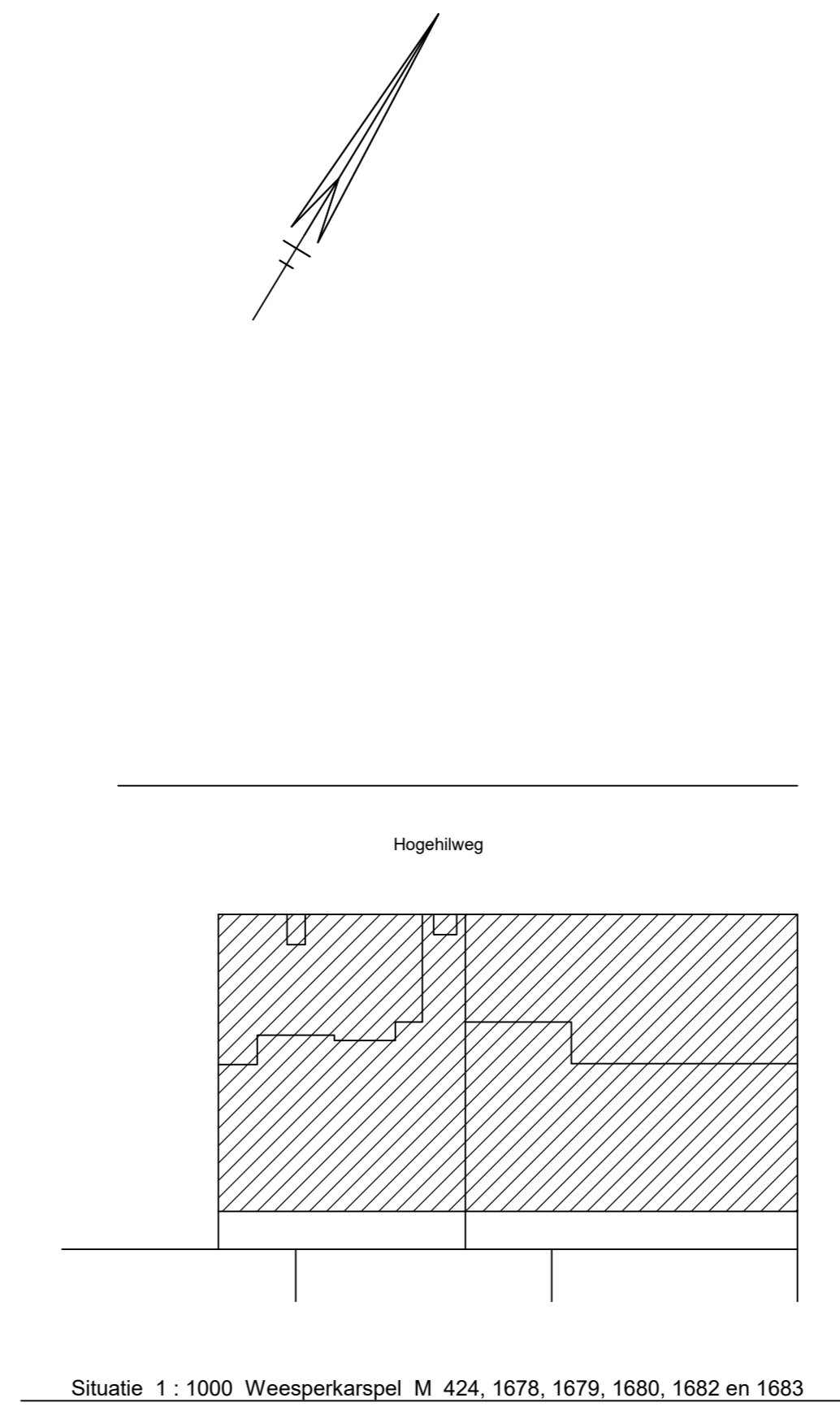
Ondergetekende, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Femke Stroucken, notaris te Amsterdam verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

(w.g.) J. Kampherbeek

Ondergetekende, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Femke Stroucken, notaris te Amsterdam verklaart dat dit afschrift samen met de tekening, die in bewaring is genomen met depotnummer **20220404000191**, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



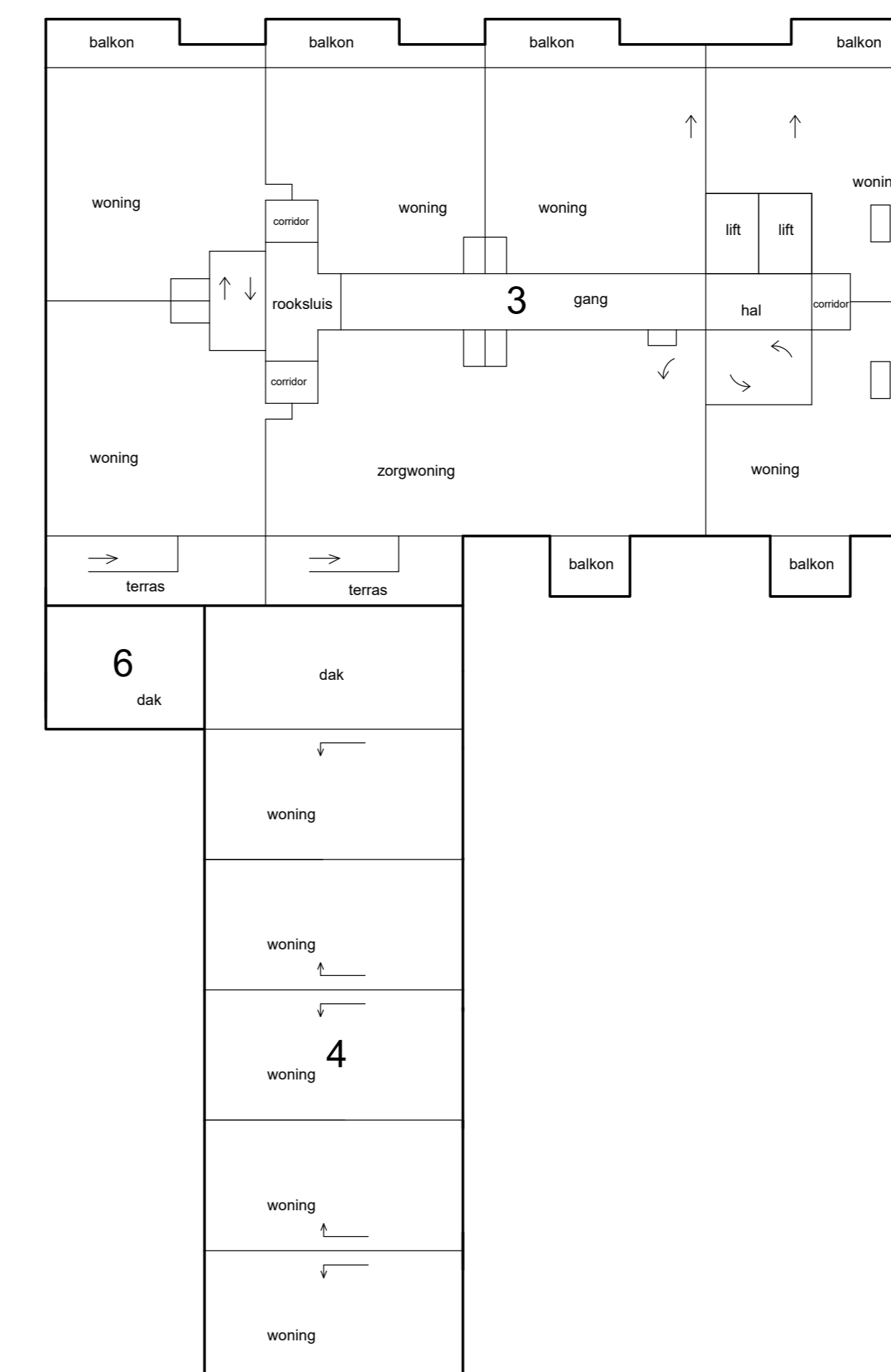
begane grond



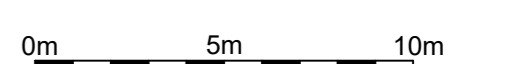
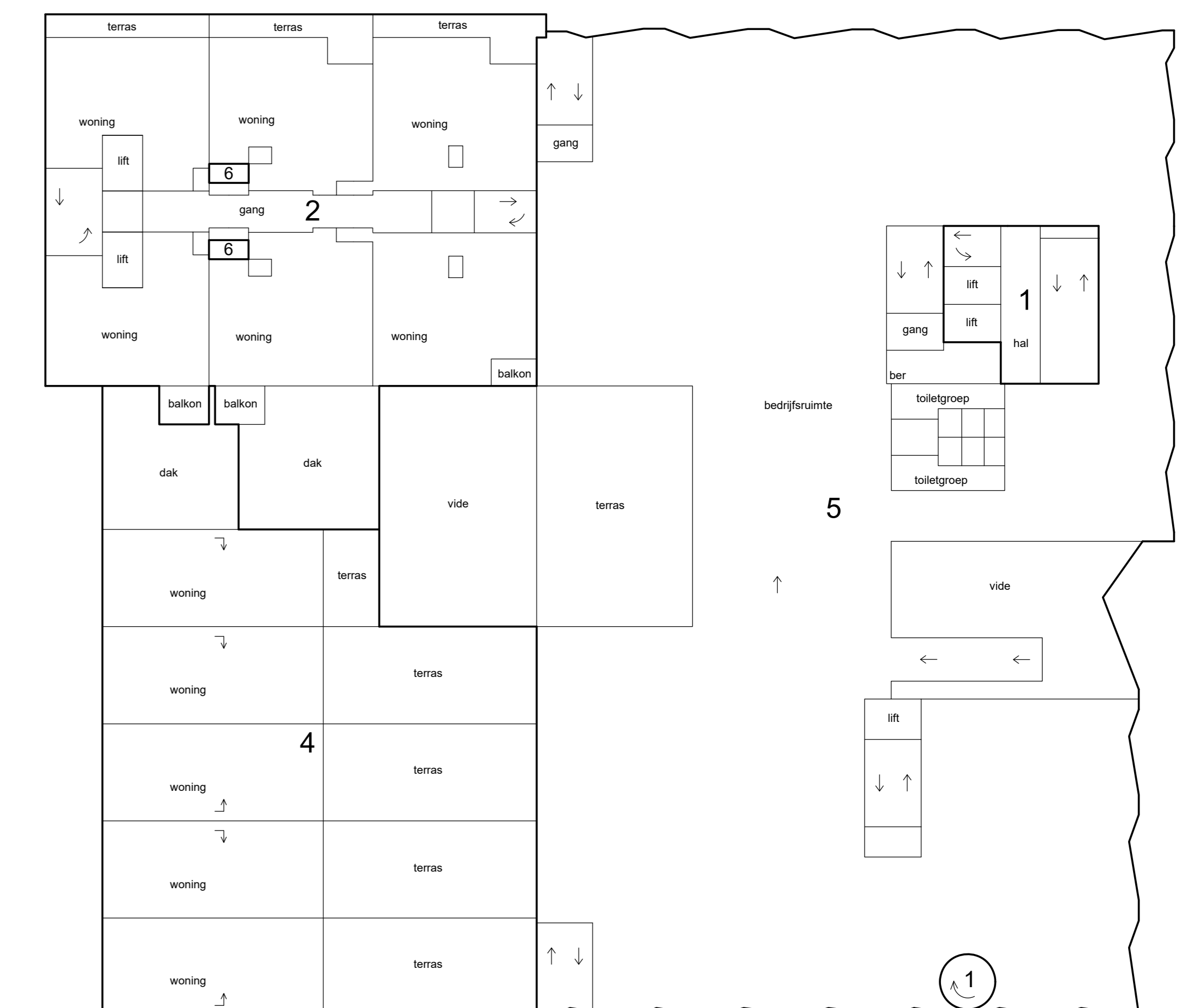
Schaal 1 : 200
 = Gemeenschappelijk
 Tekening bestaat uit 5 bladen
 Blad 1

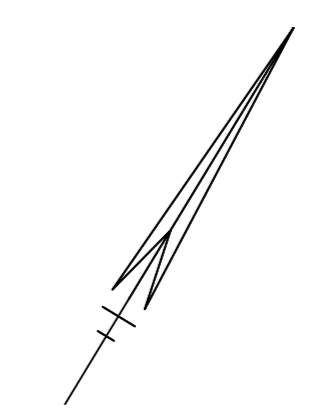


kelder

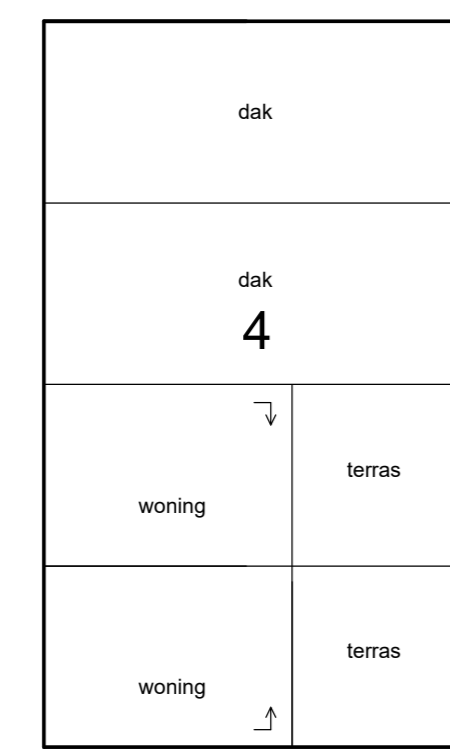
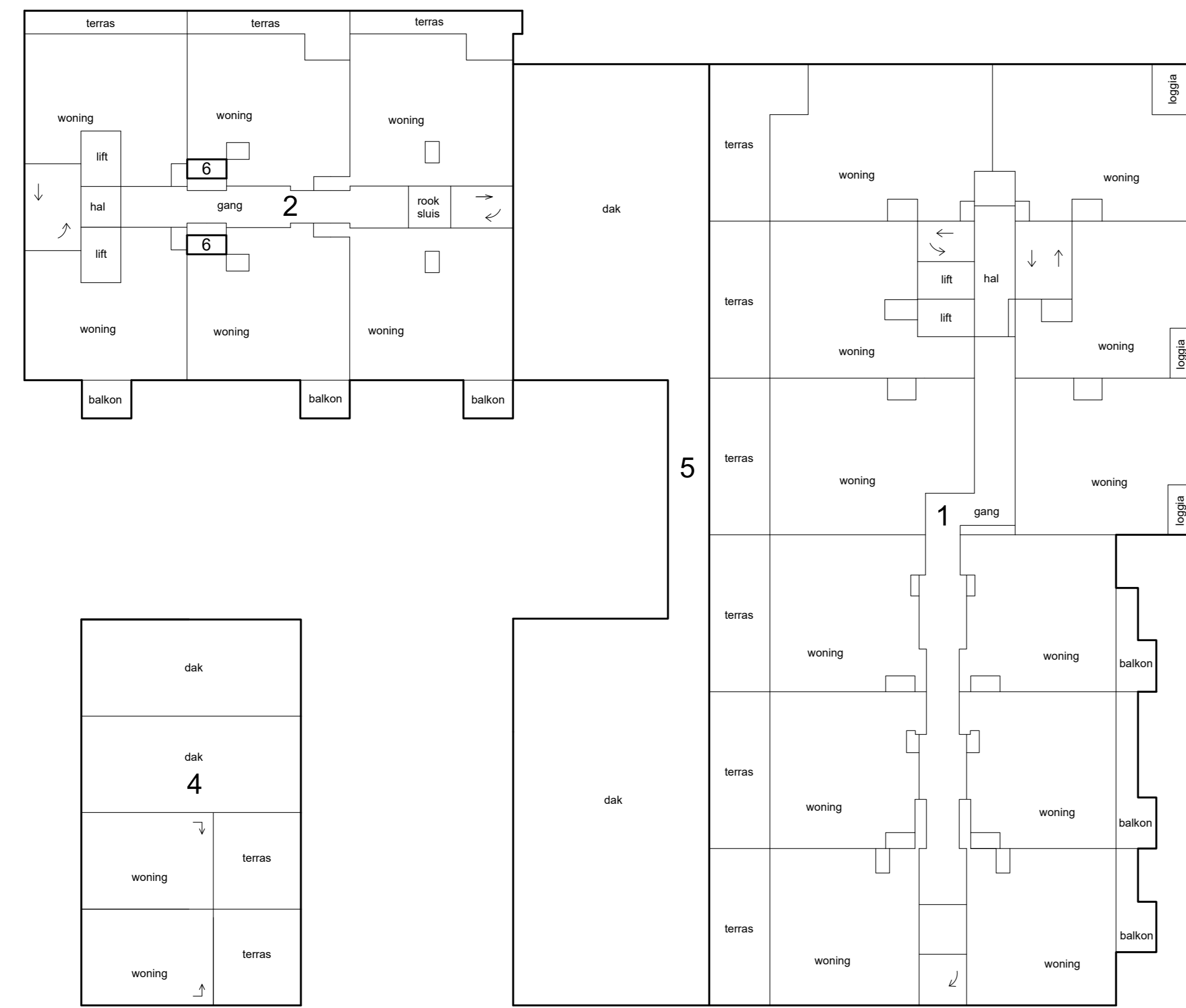
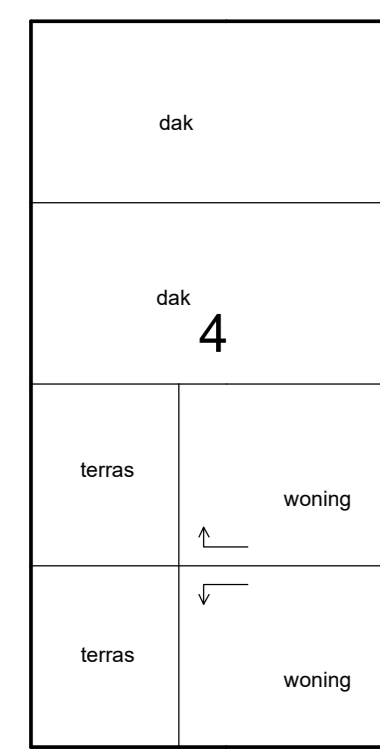
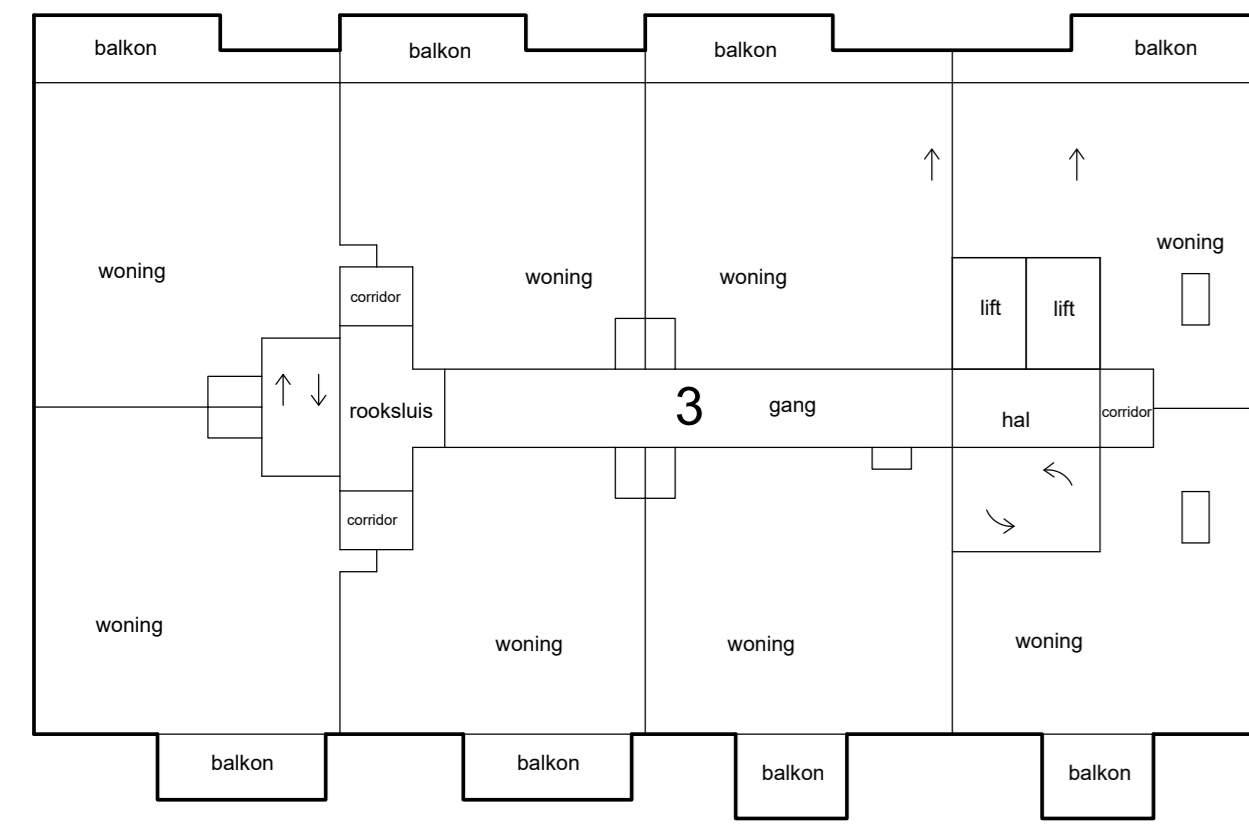


1e etage

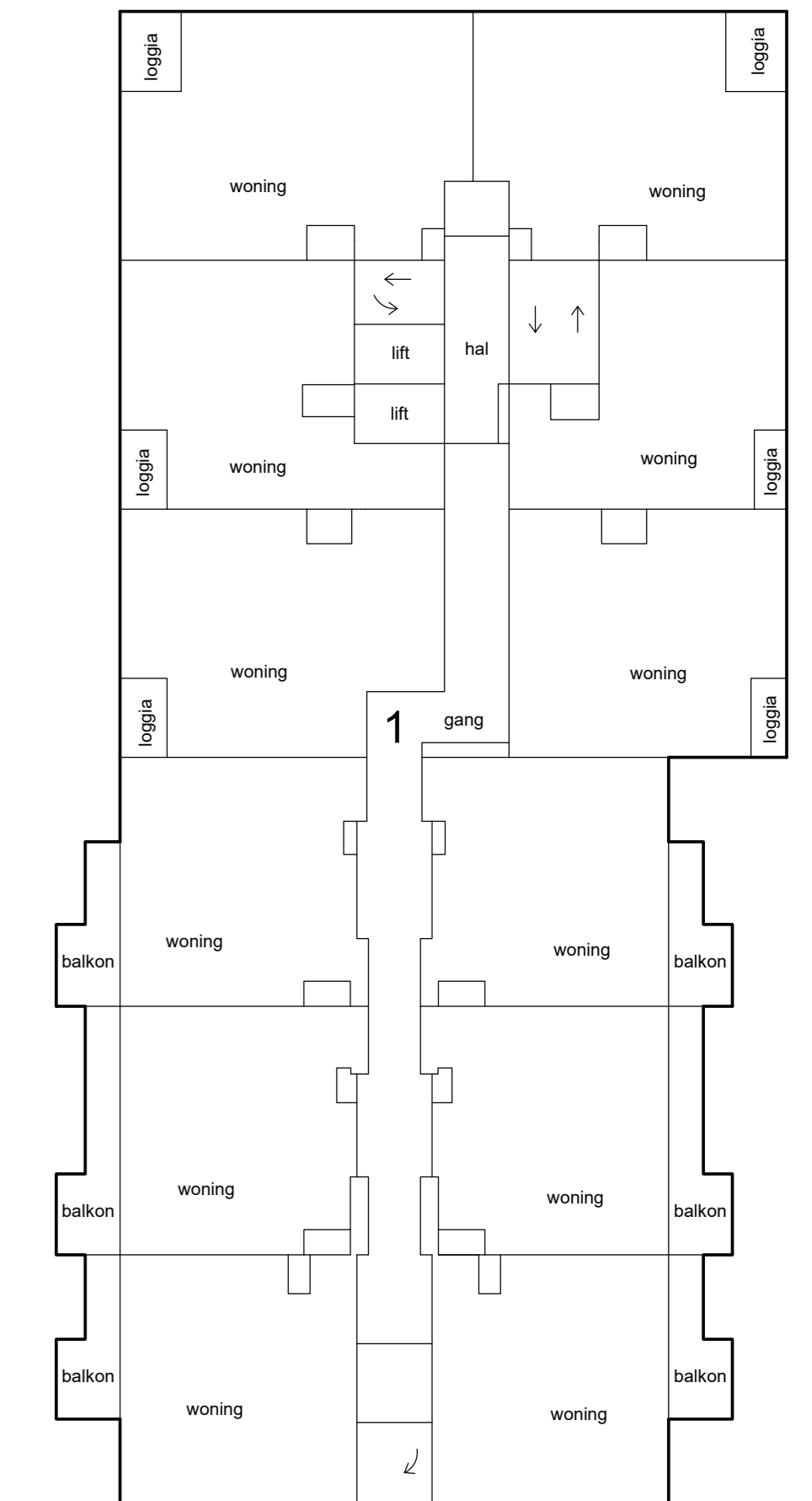
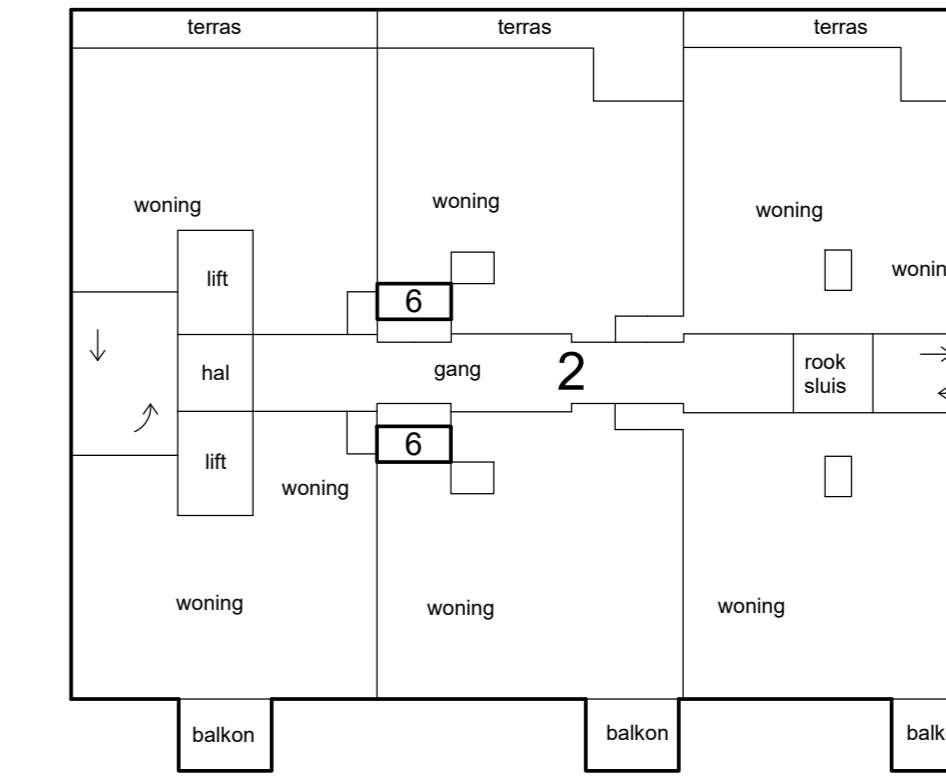
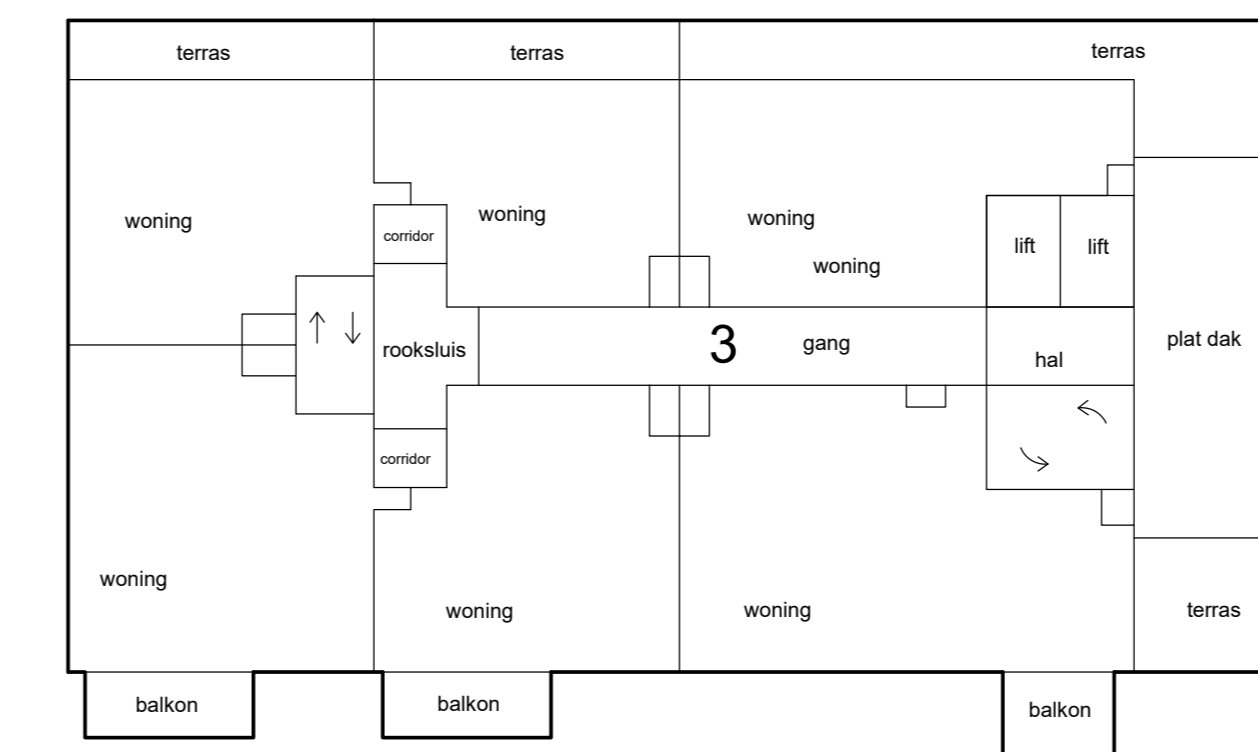




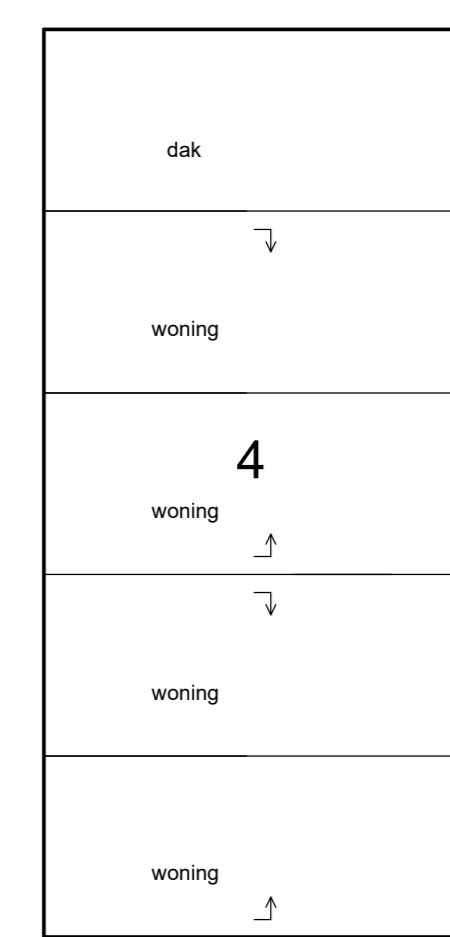
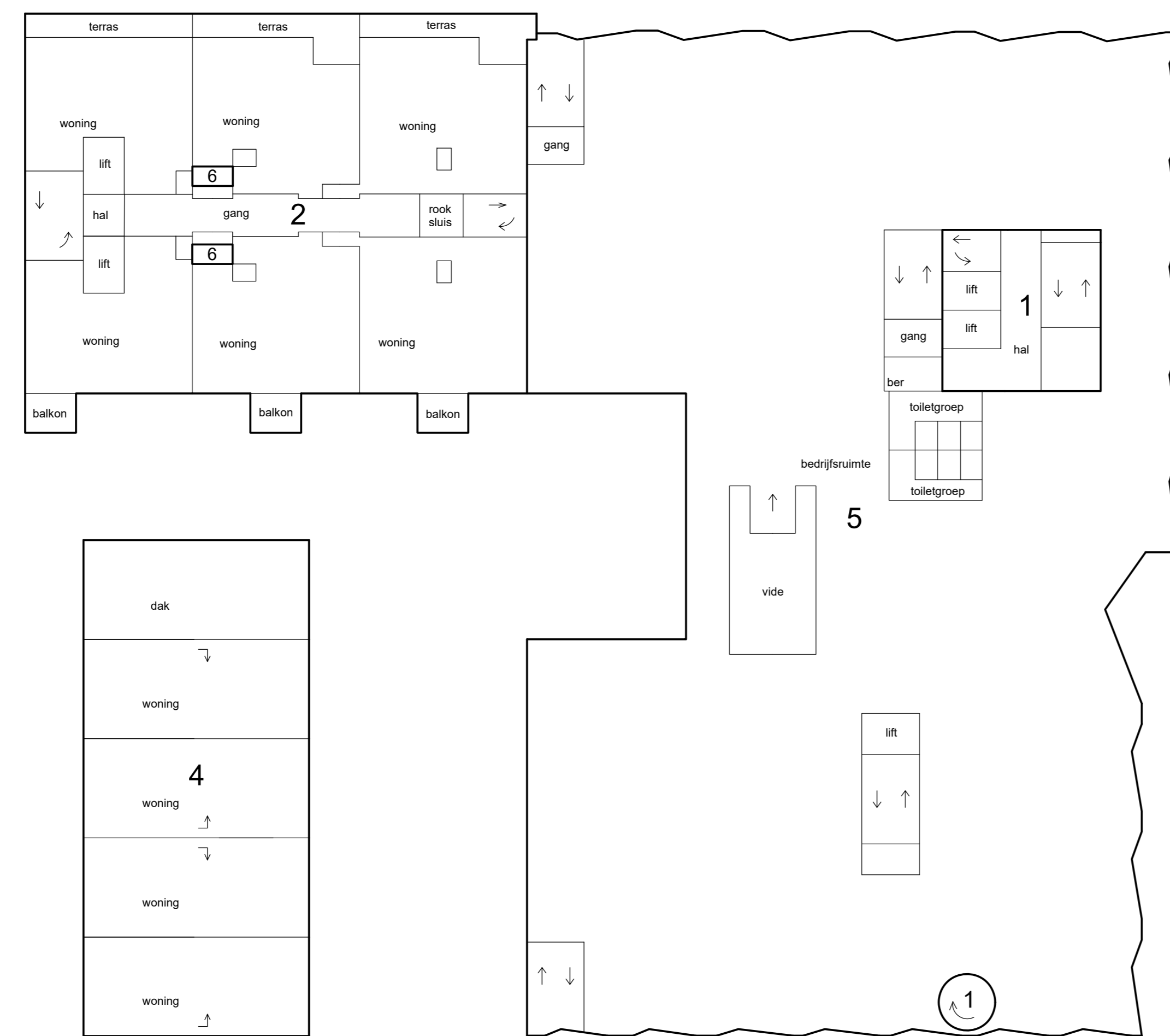
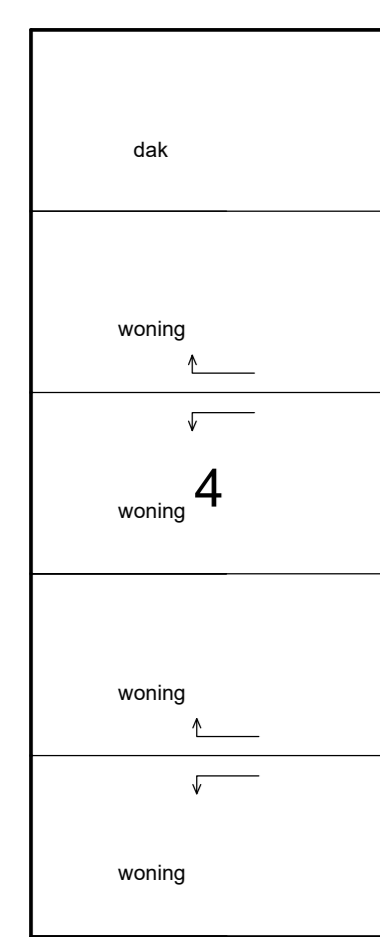
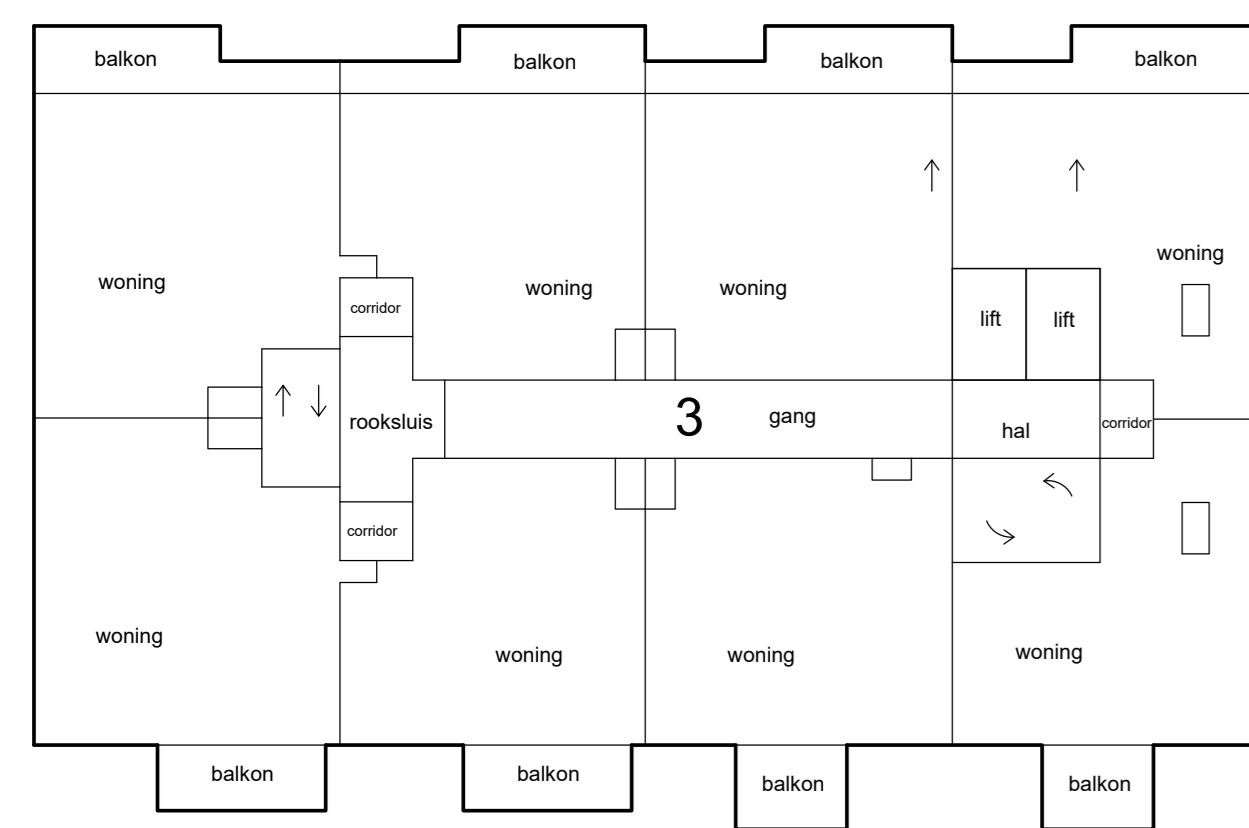
Schaal 1 : 200
 □ = Gemeenschappelijk
 Tekening bestaat uit 5 bladen
 Blad 2



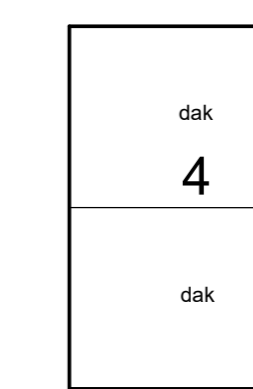
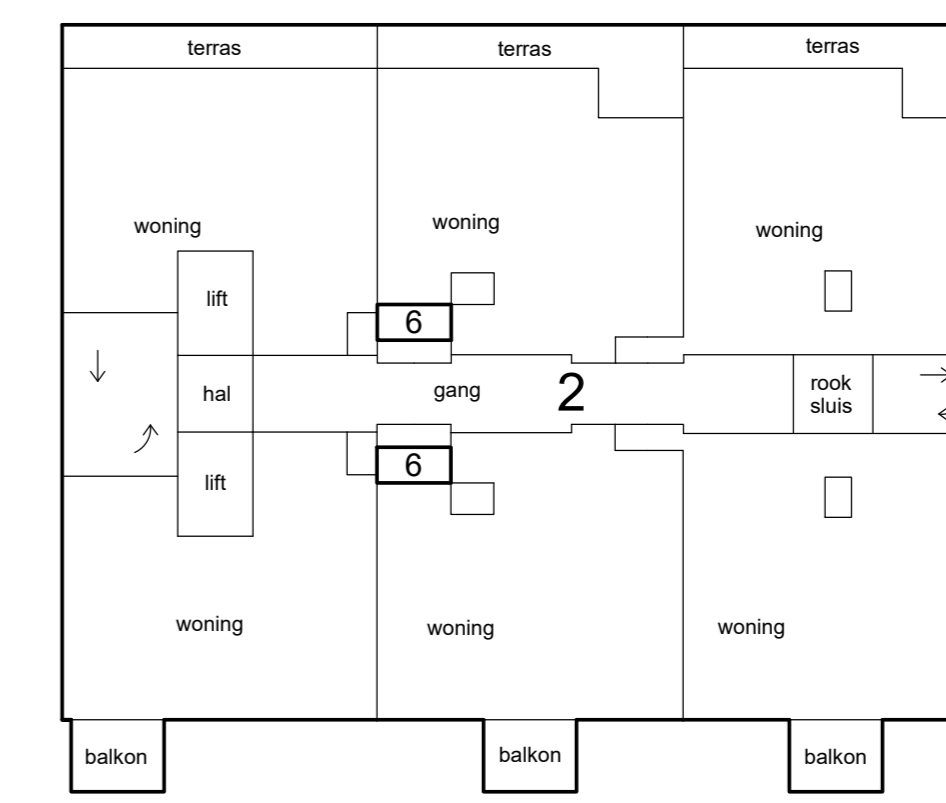
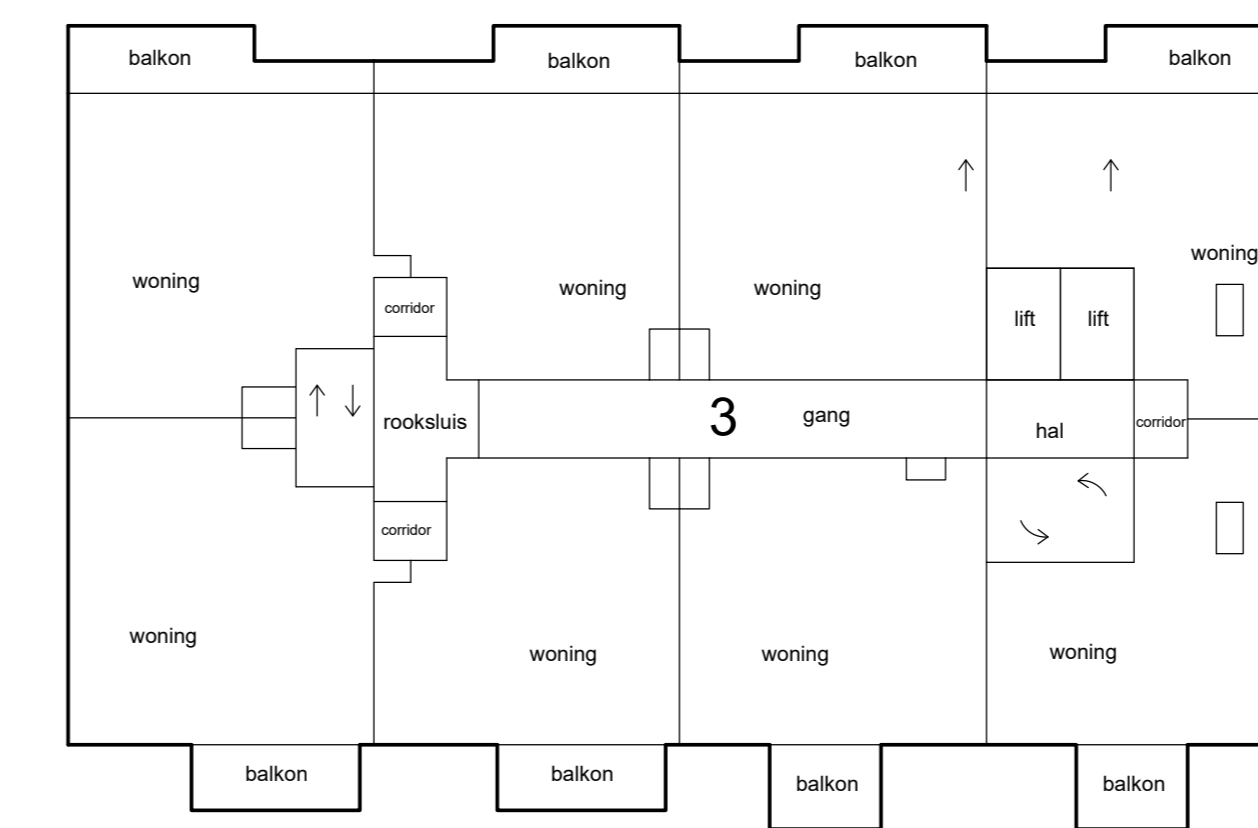
3e etage



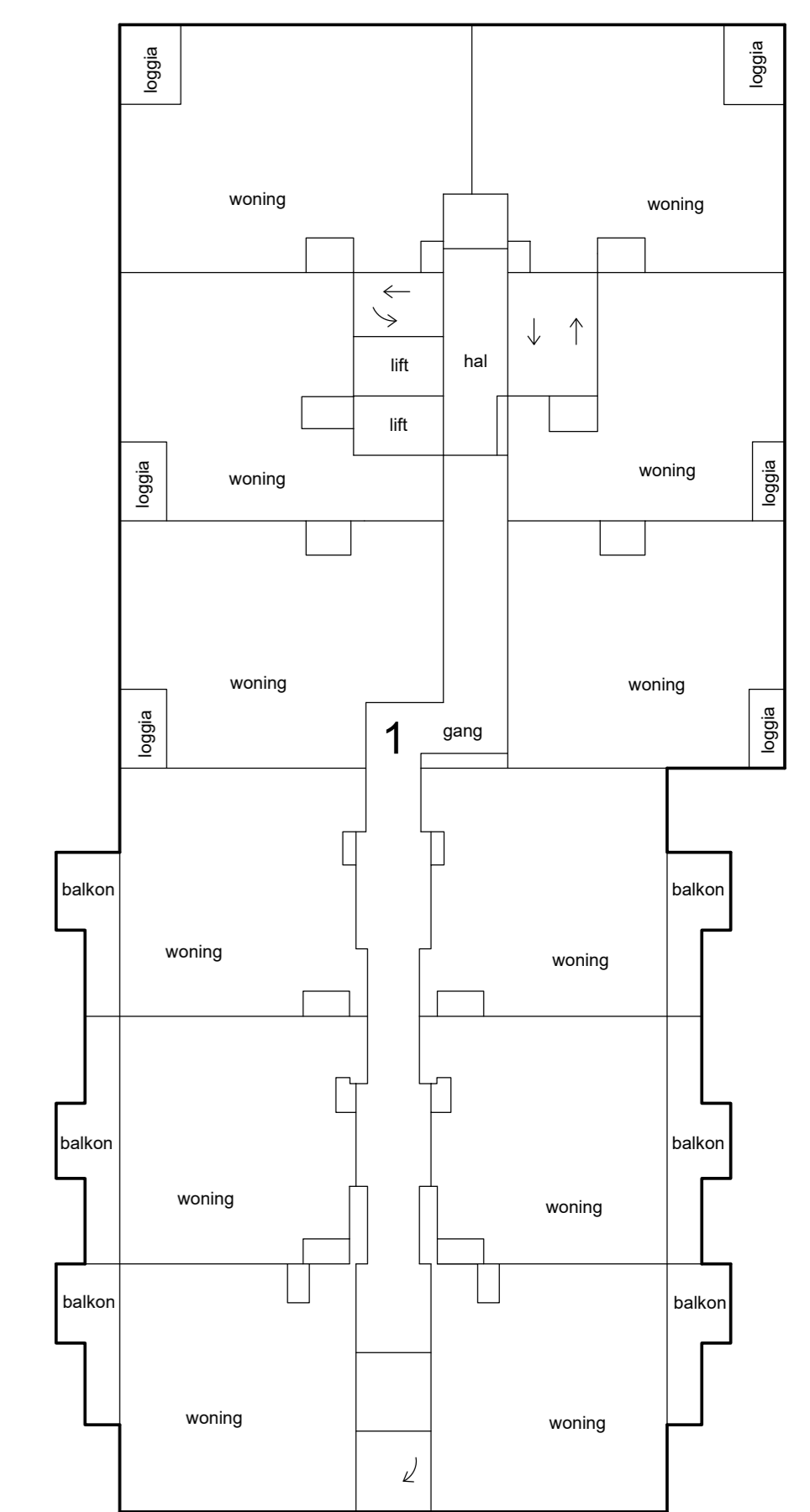
5e etage

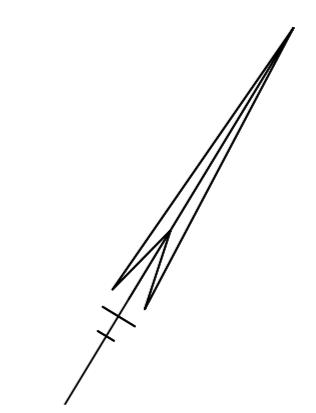


2e etage

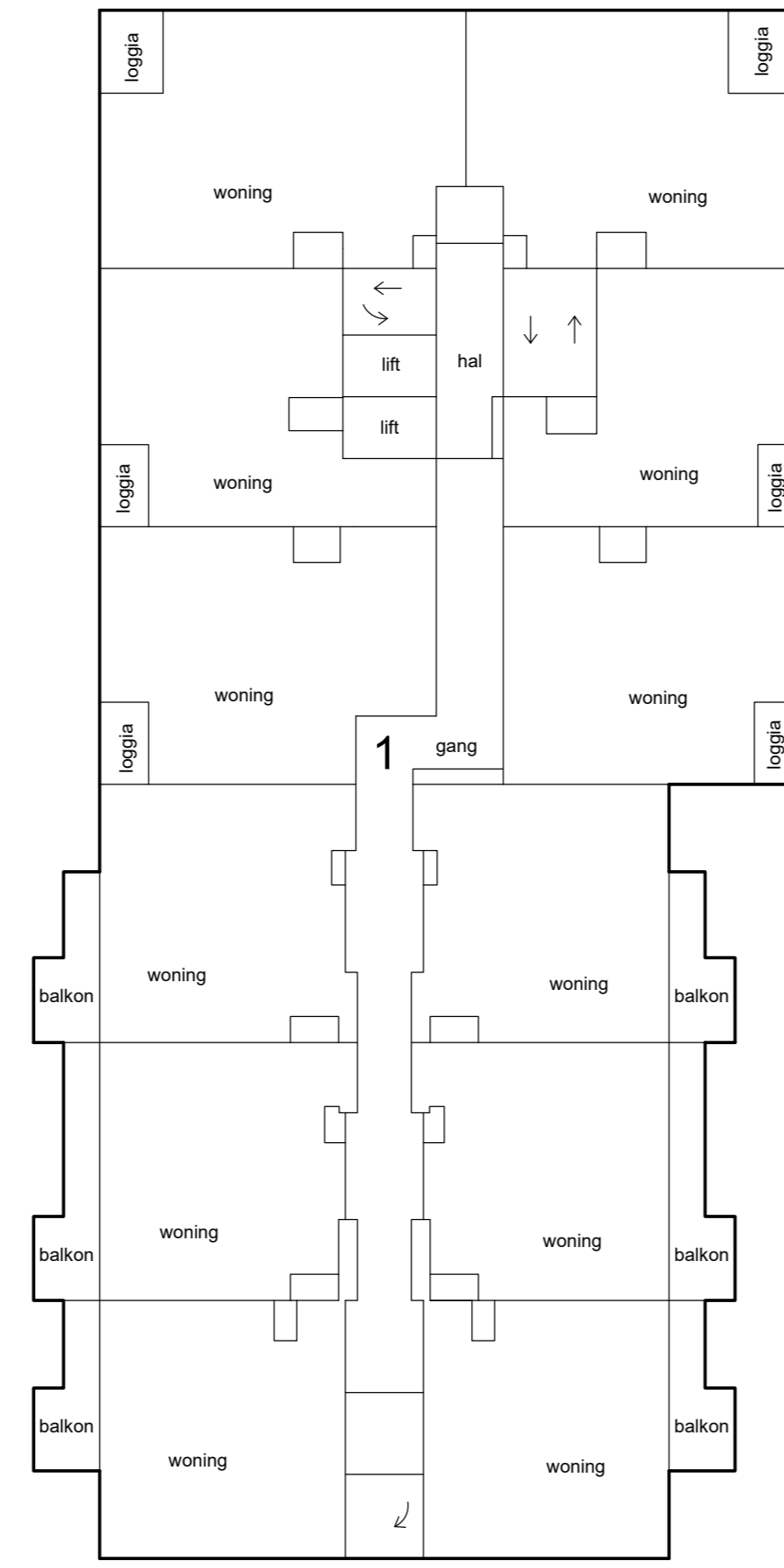
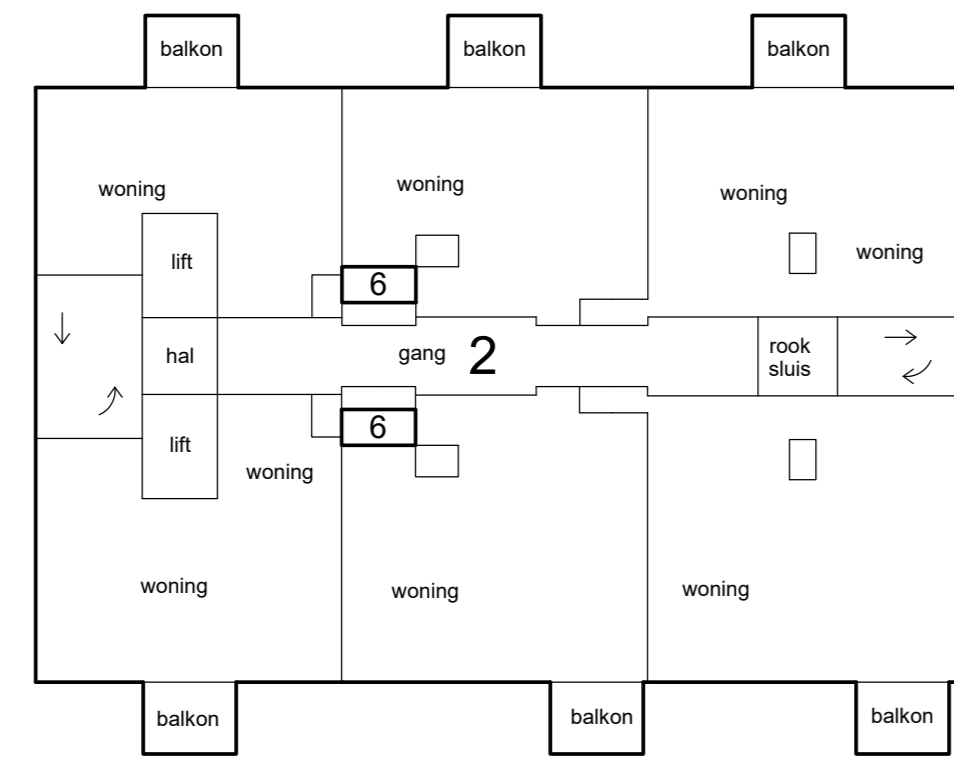
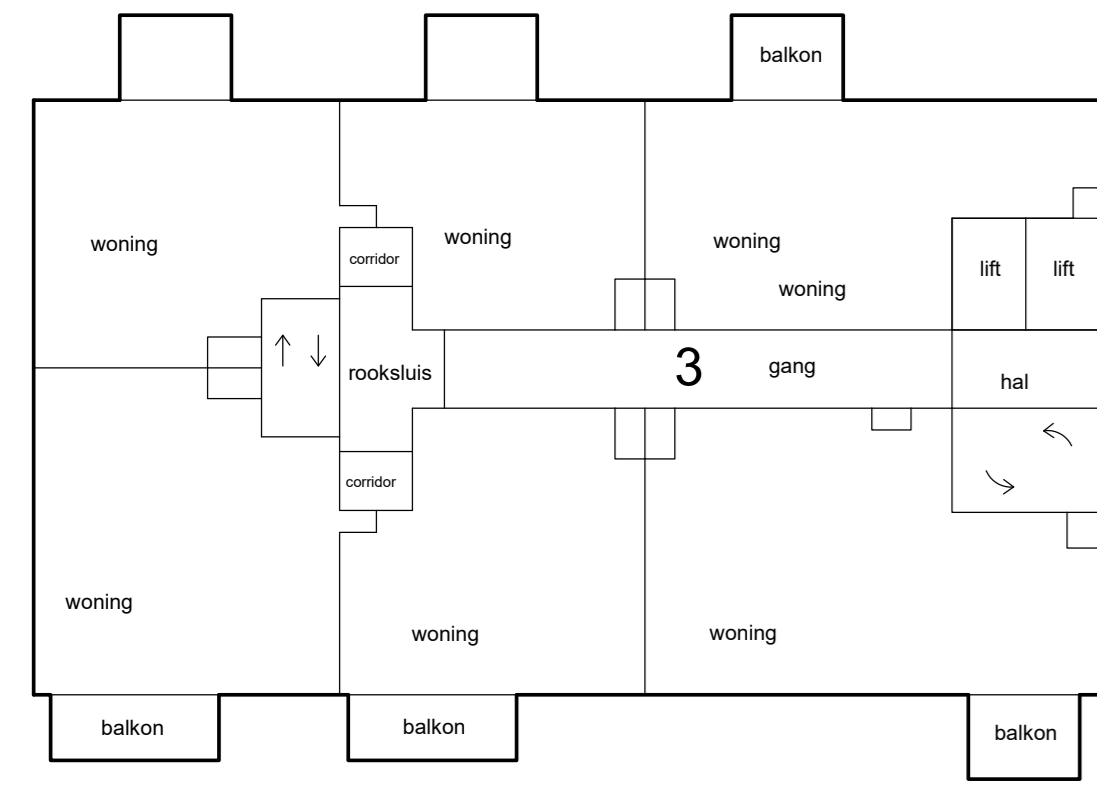


4e etage

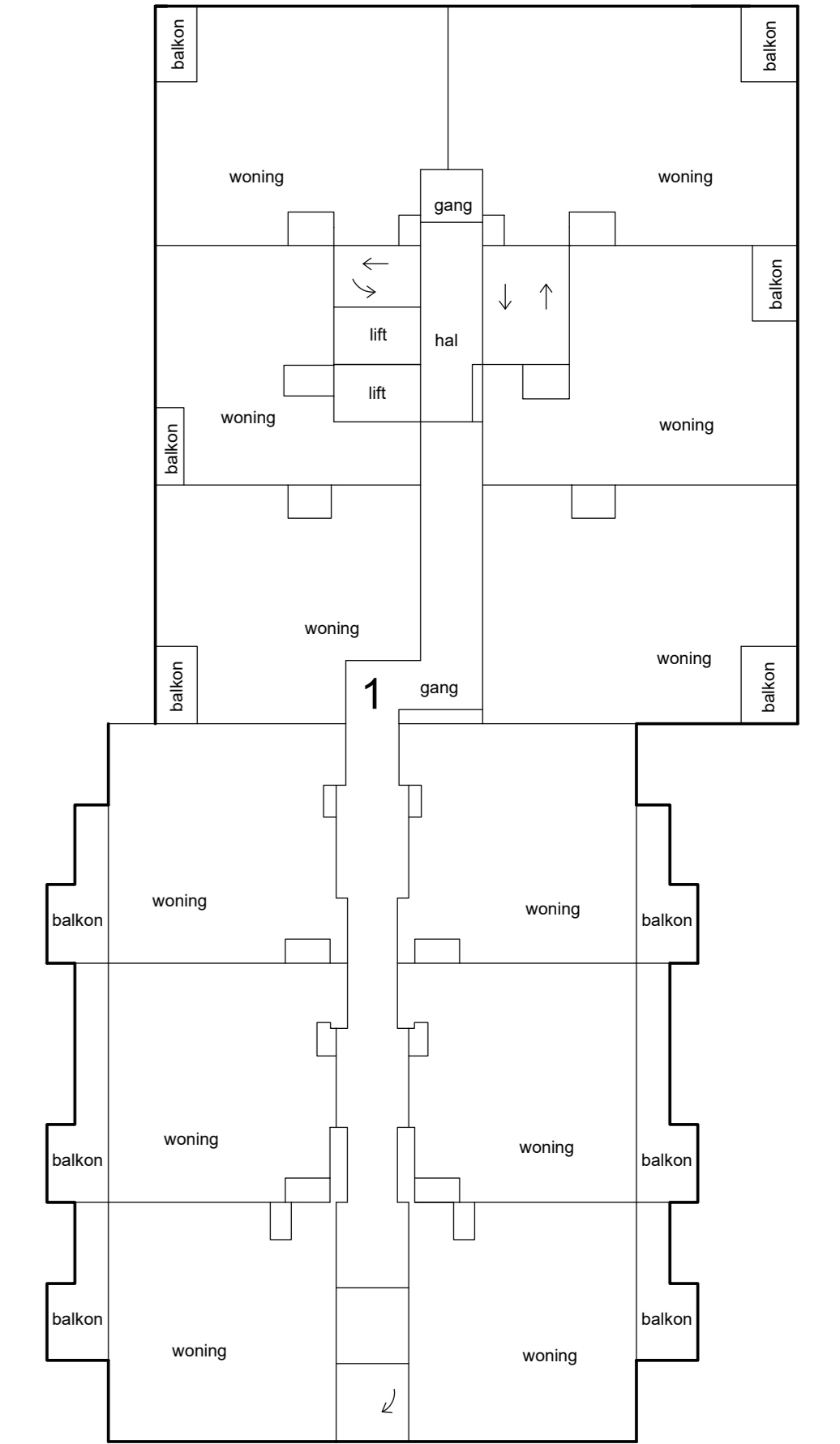
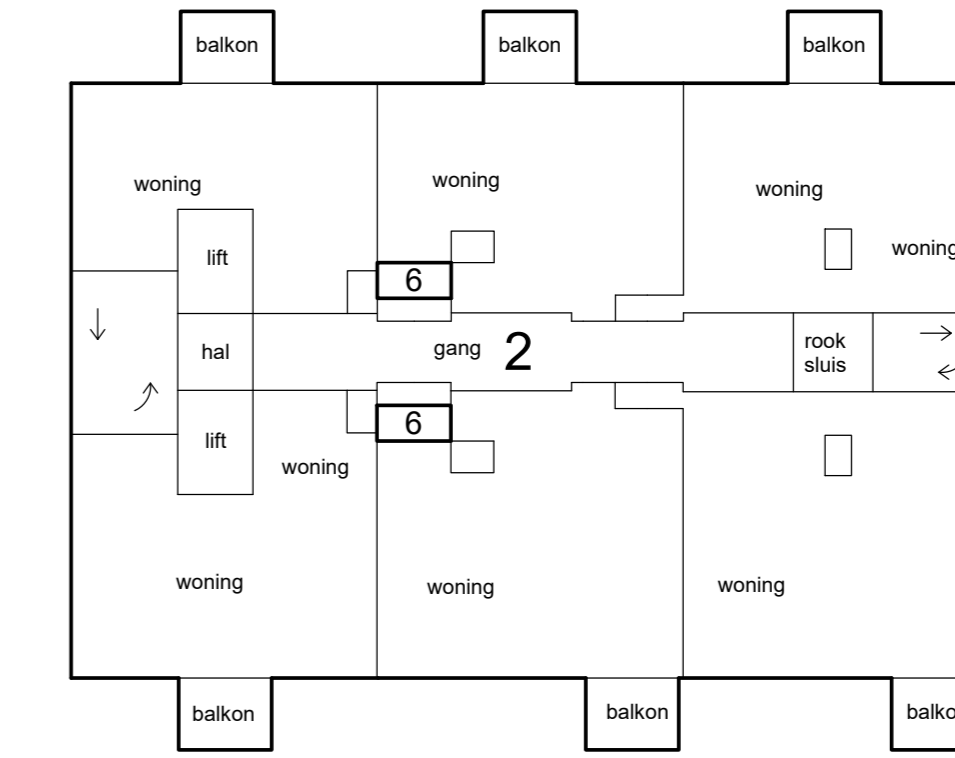




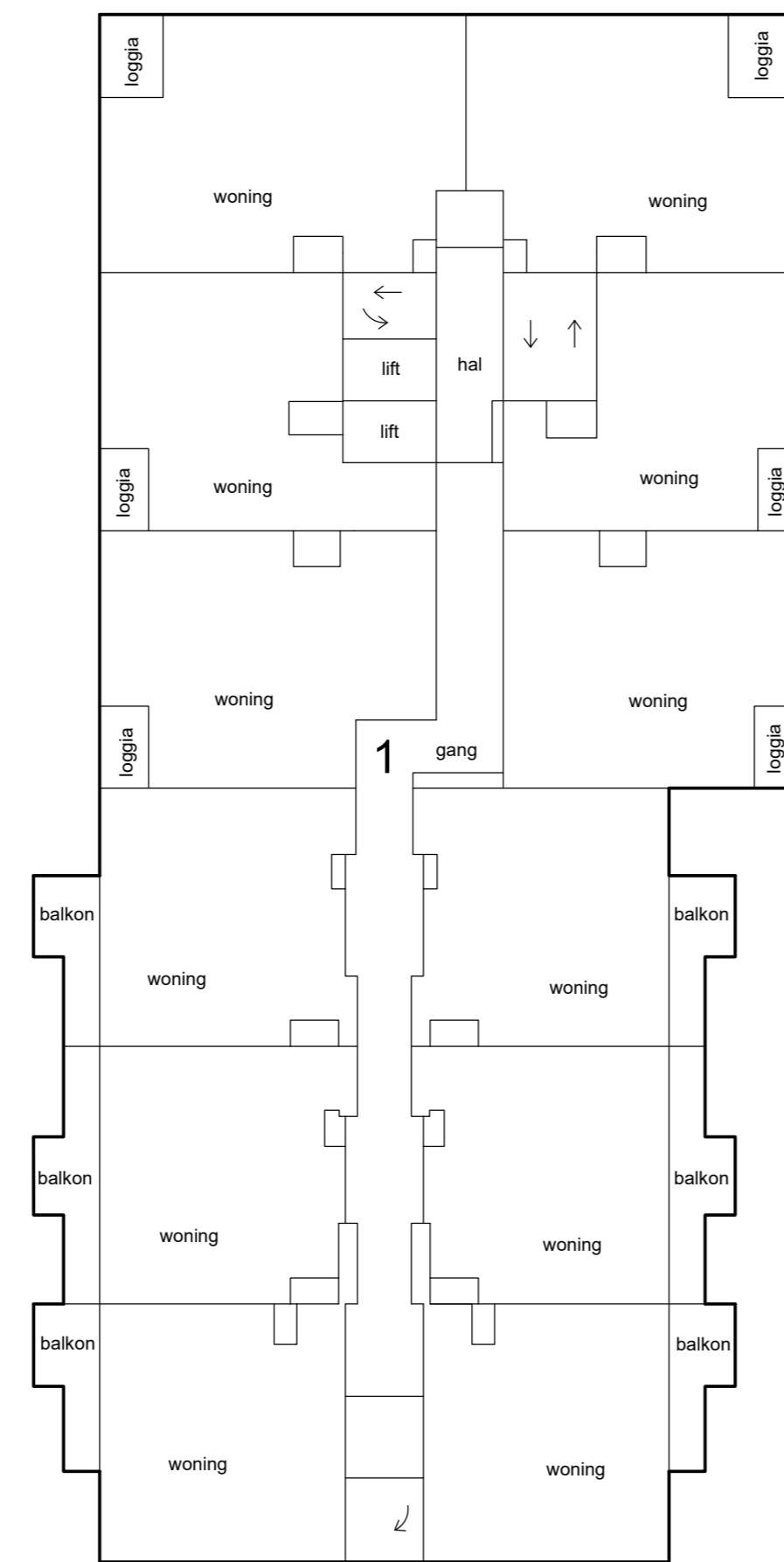
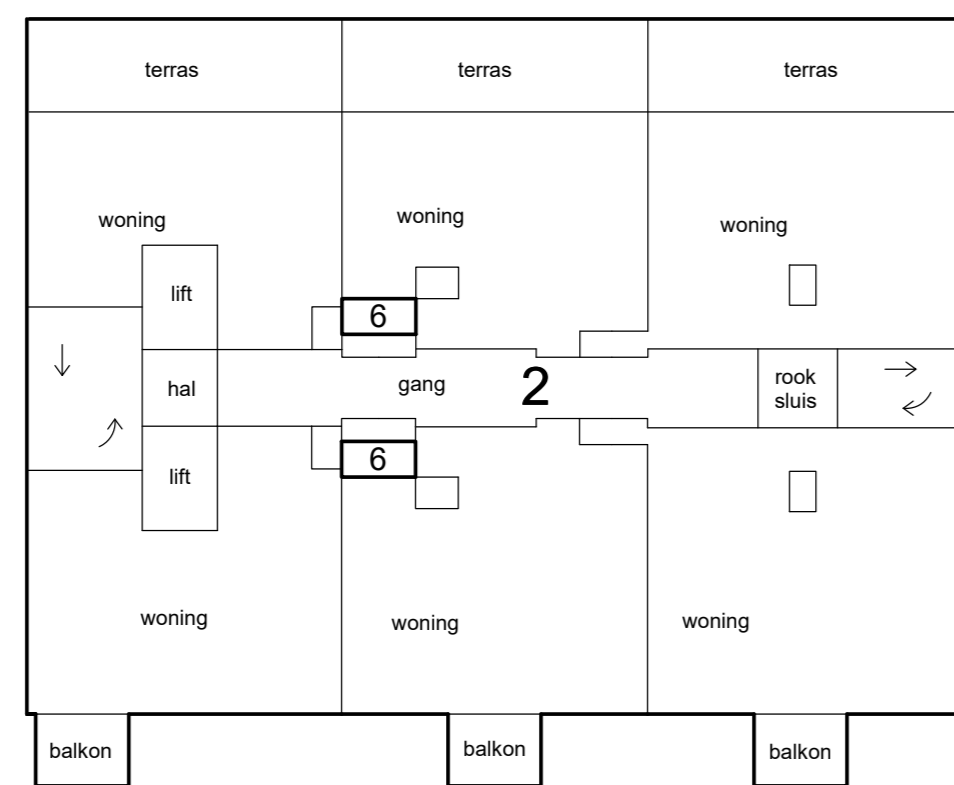
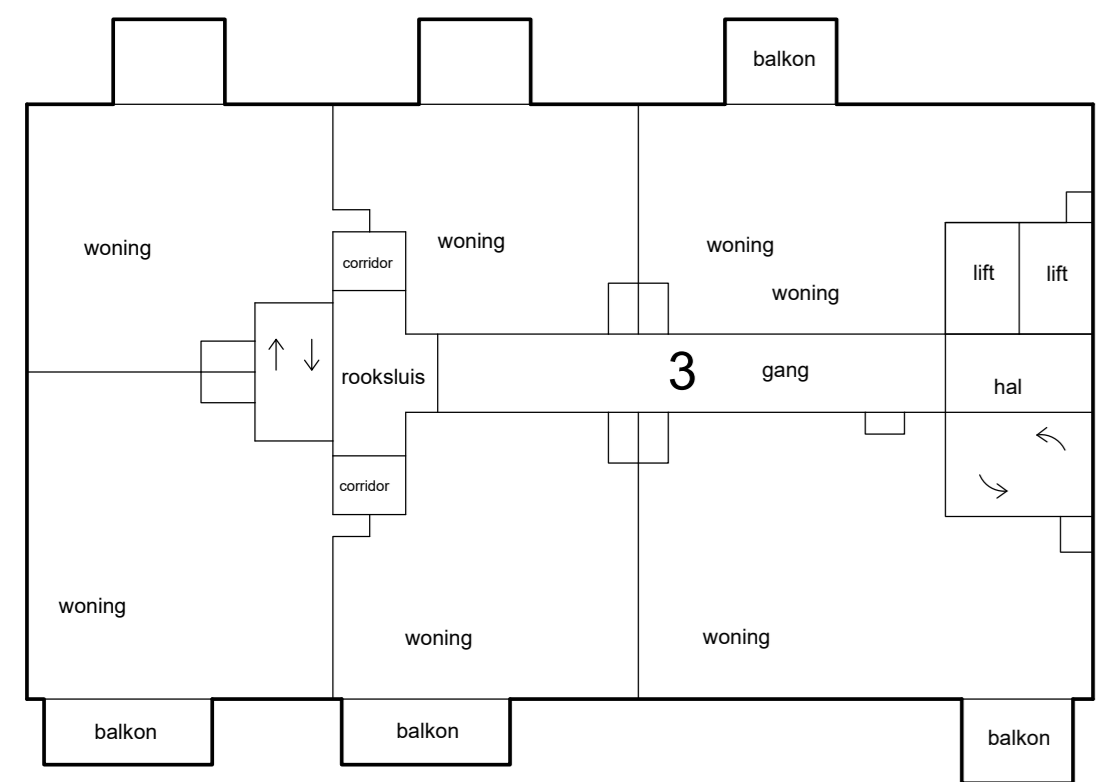
Schaal 1 : 200
 □ = Gemeenschappelijk
 Tekening bestaat uit 5 bladen
 Blad 3



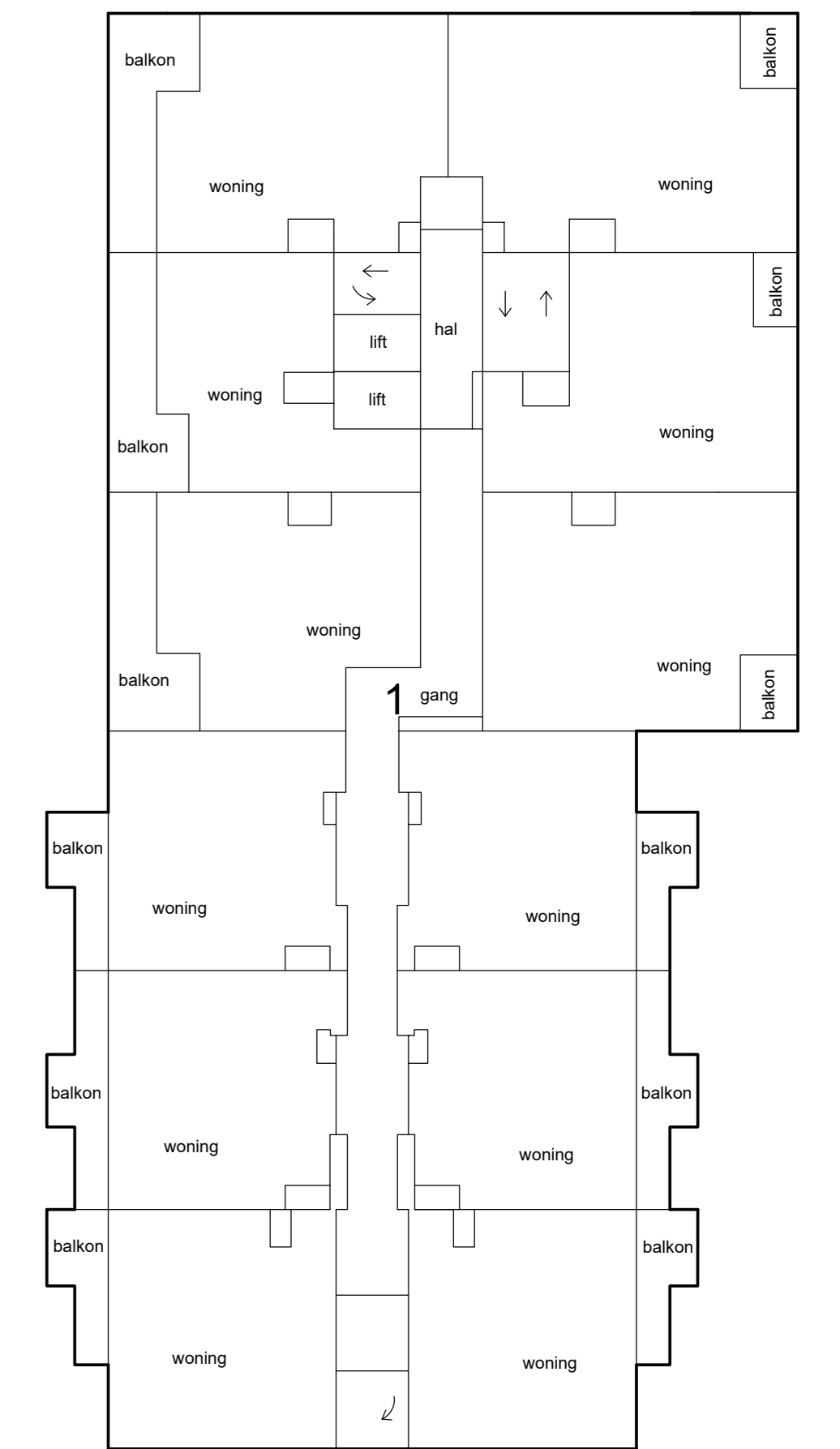
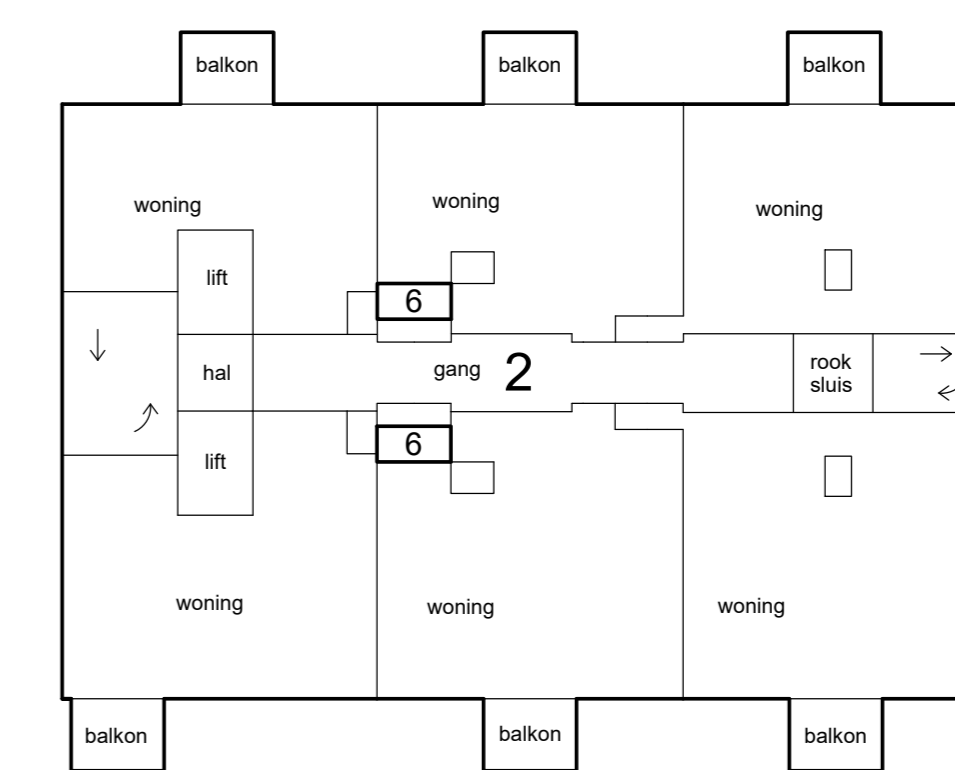
7e etage



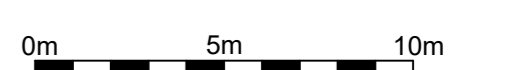
9e etage



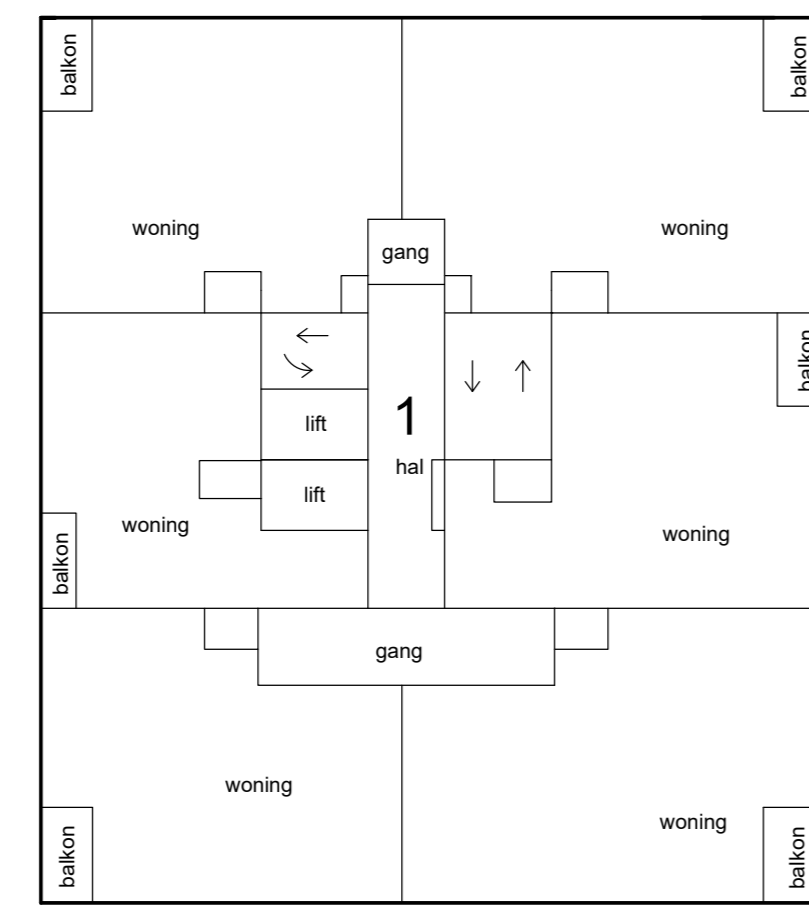
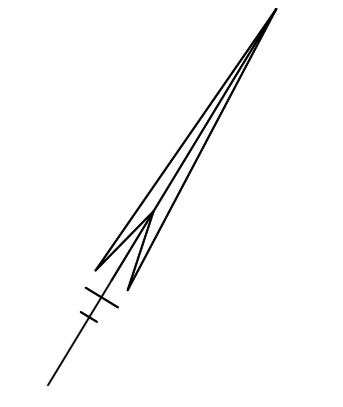
6e etage



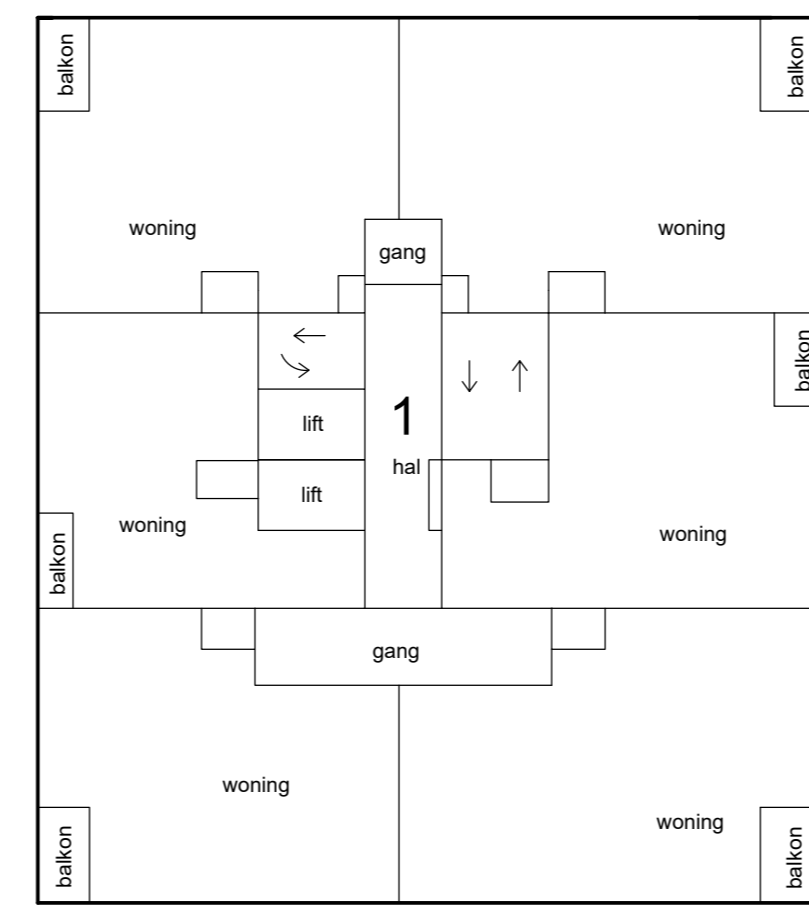
8e etage



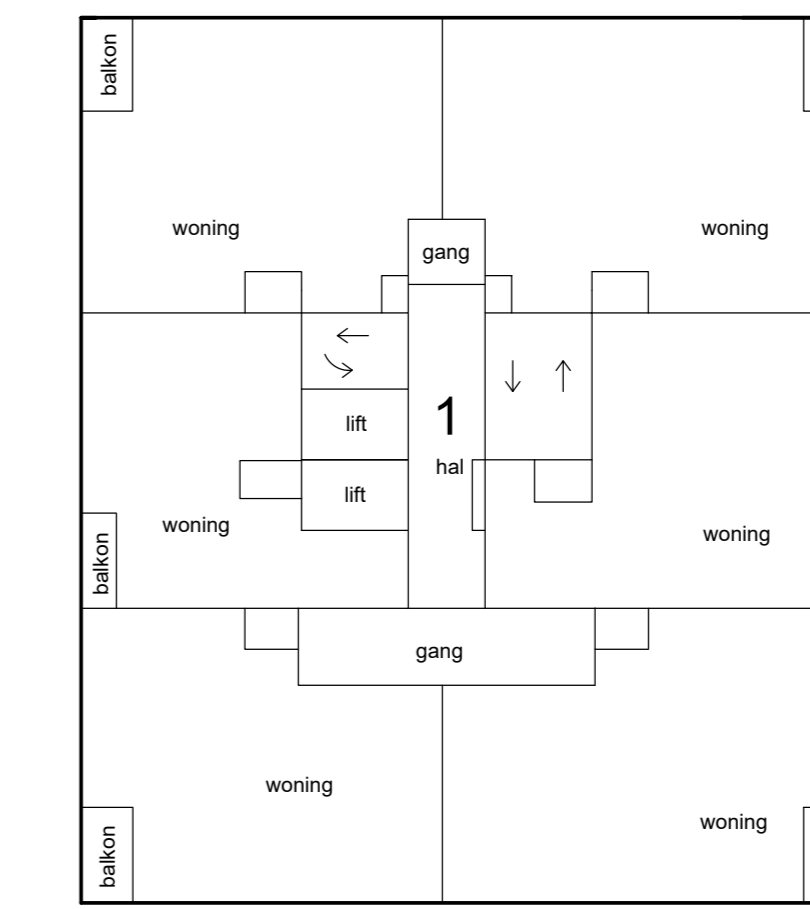
Schaal 1 : 200
 □ = Gemeenschappelijk
 Tekening bestaat uit 5 bladen
 Blad 4



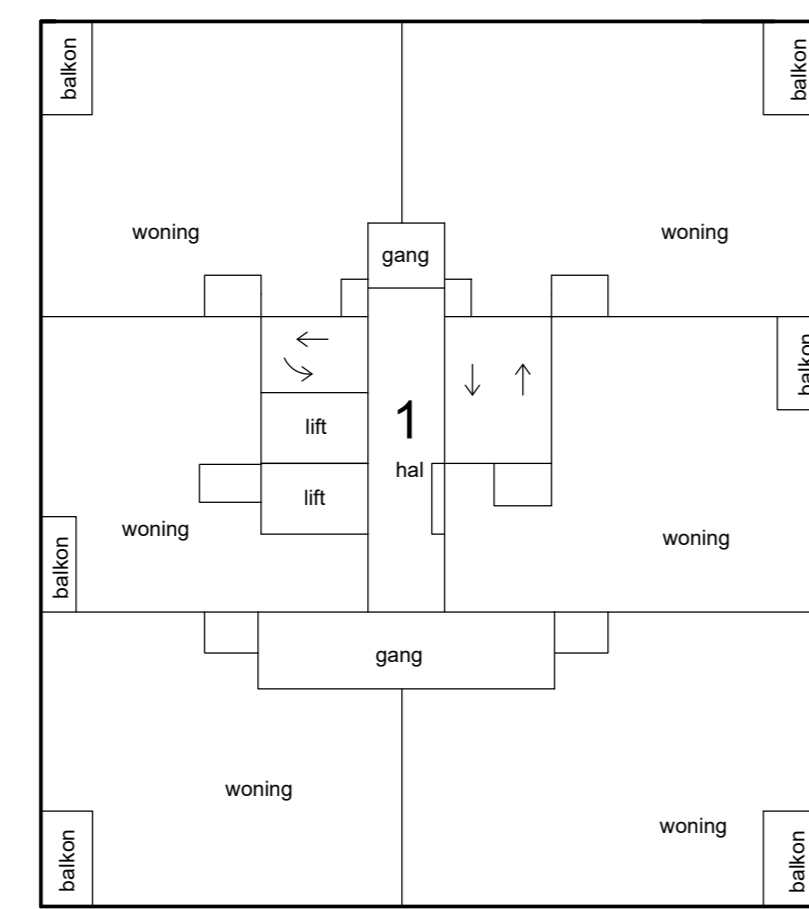
12e etage



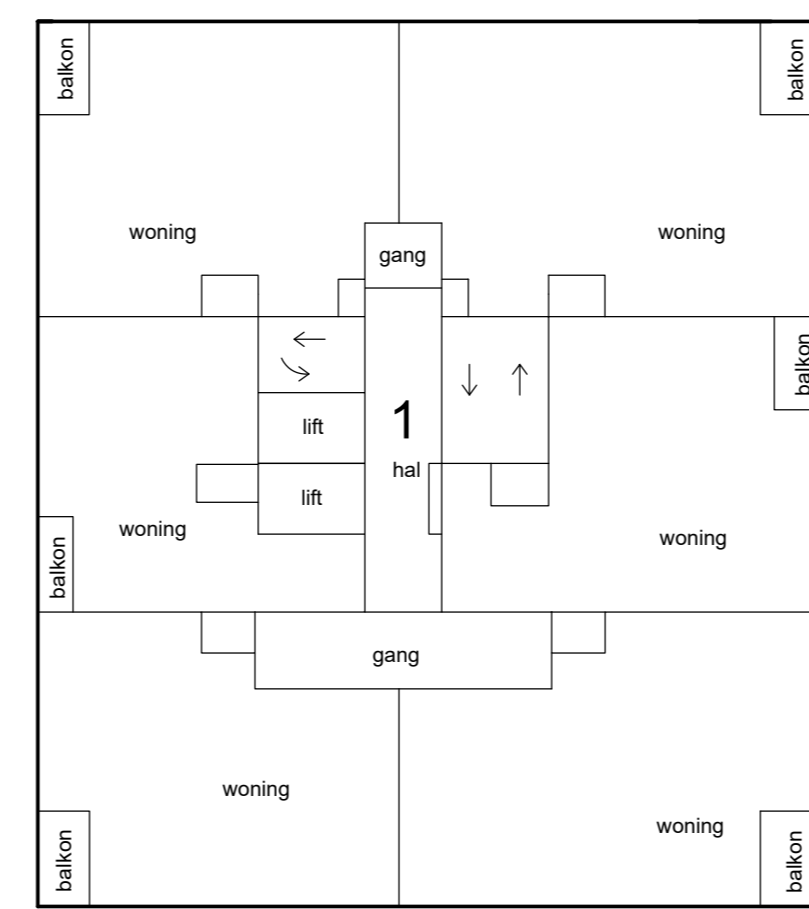
15e etage



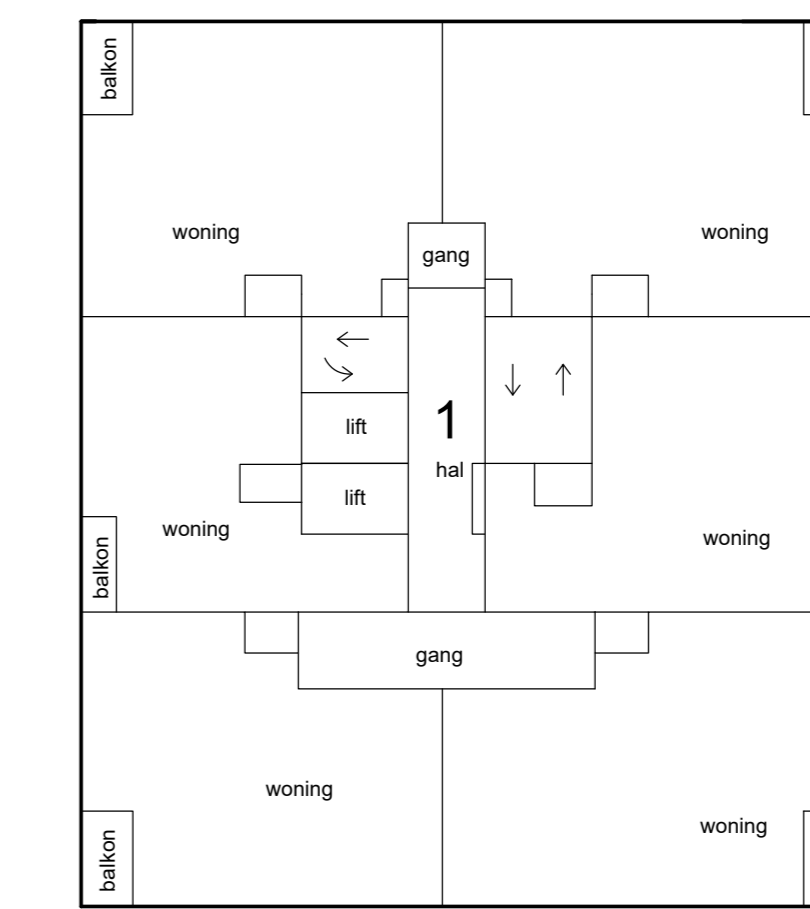
18e etage



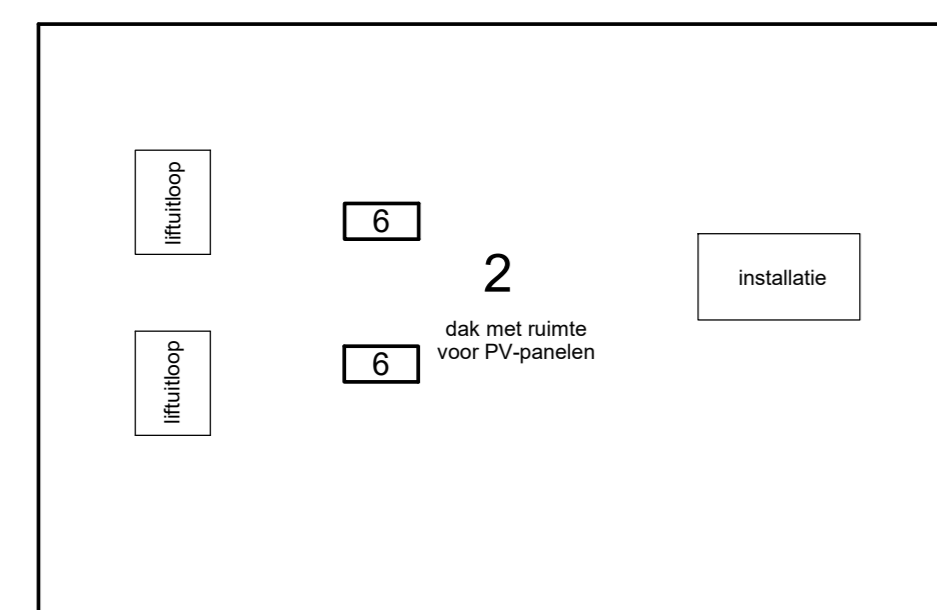
11e etage



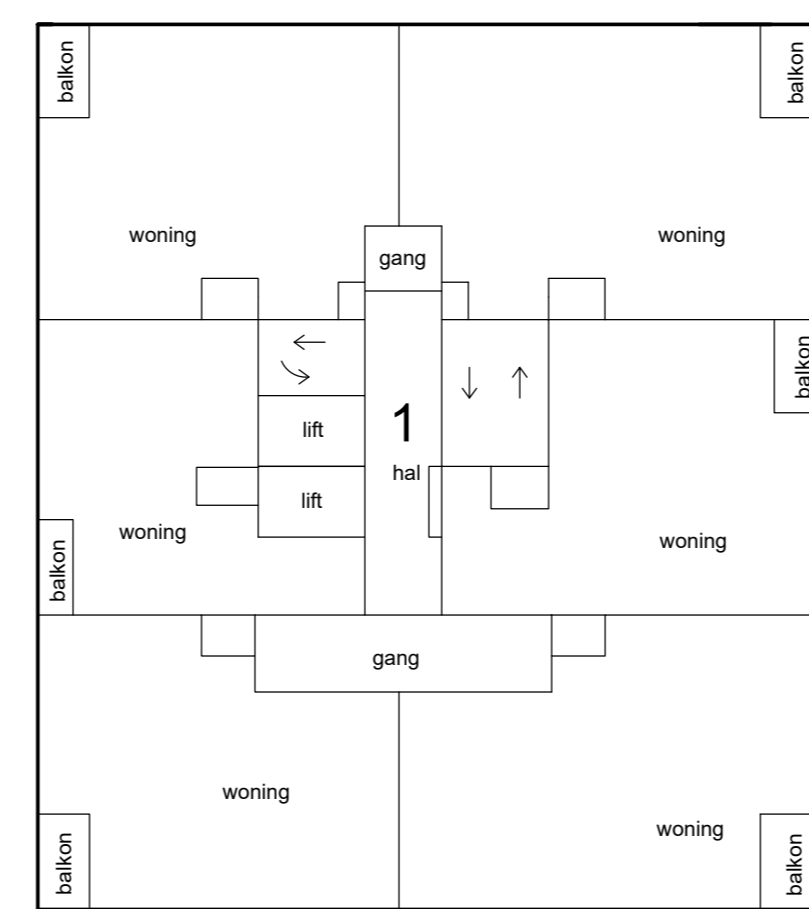
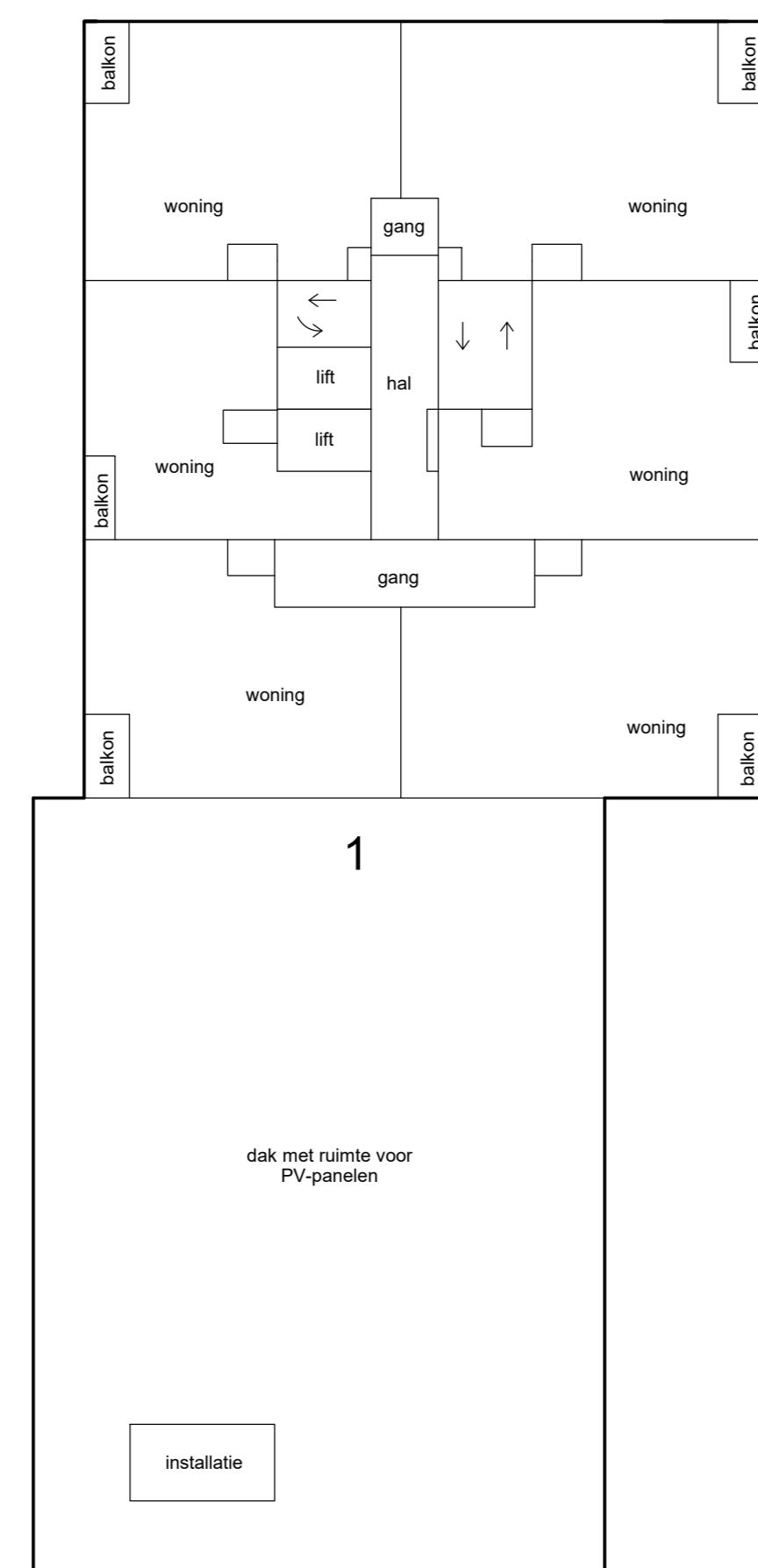
14e etage



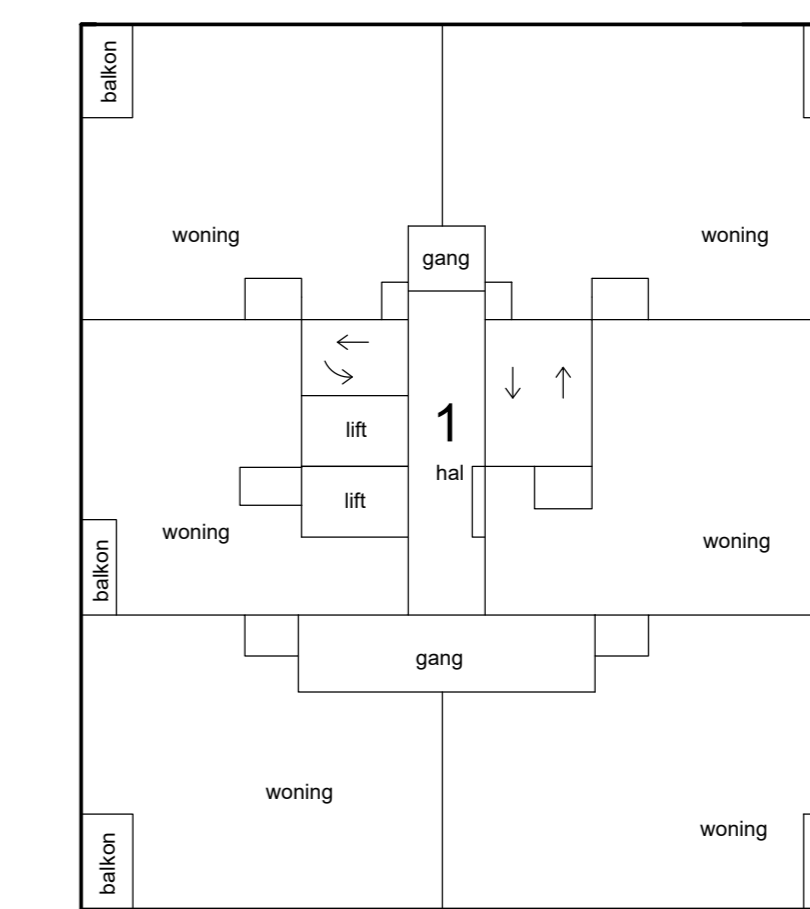
17e etage



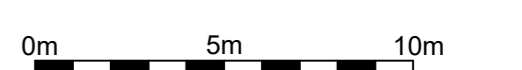
10e etage



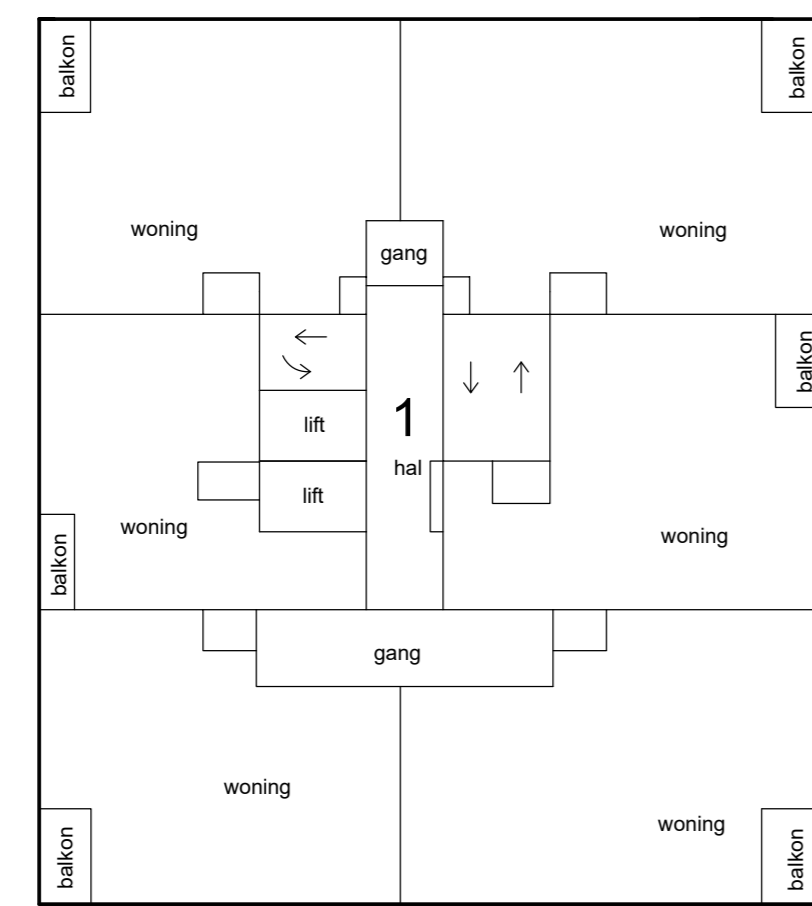
13e etage



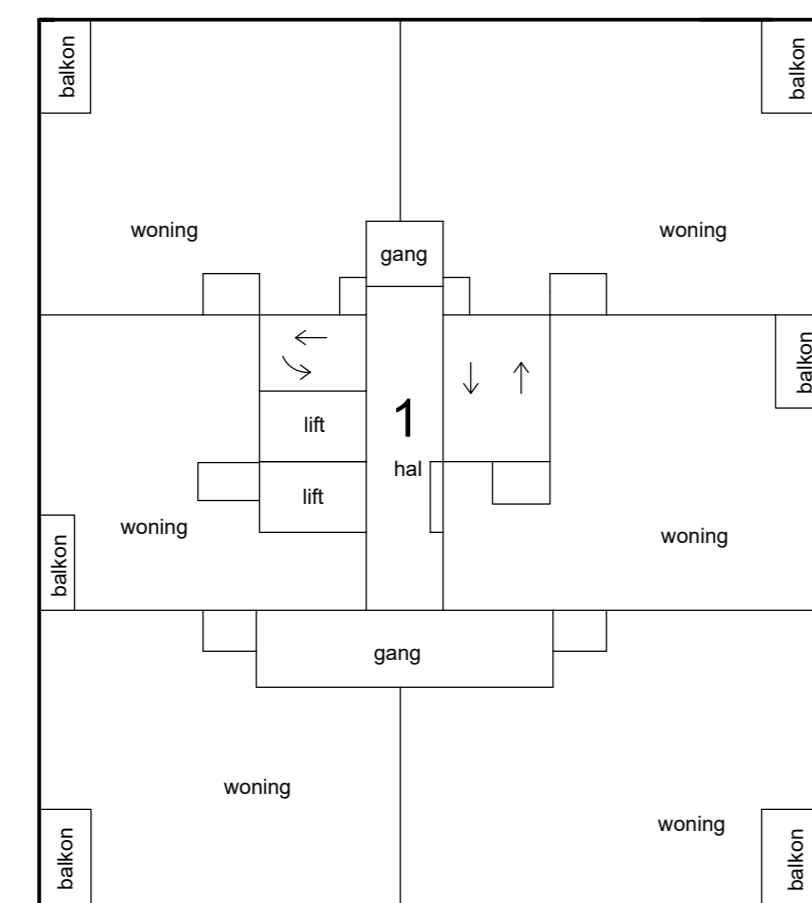
16e etage



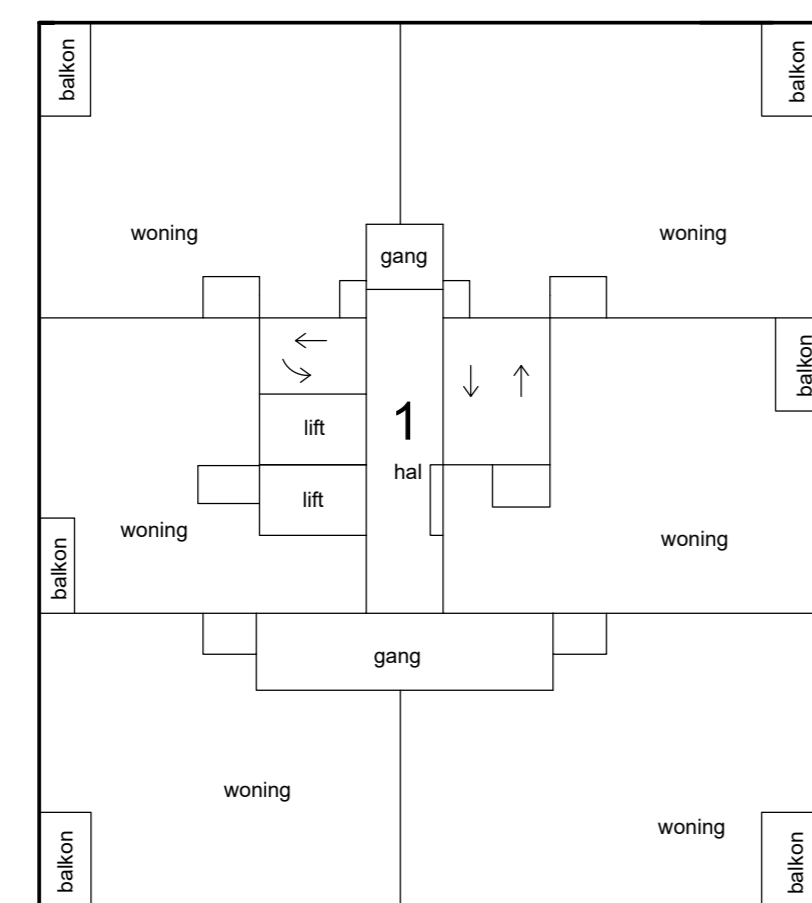
Schaal 1 : 200
□ = Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 5 bladen
Blad 5



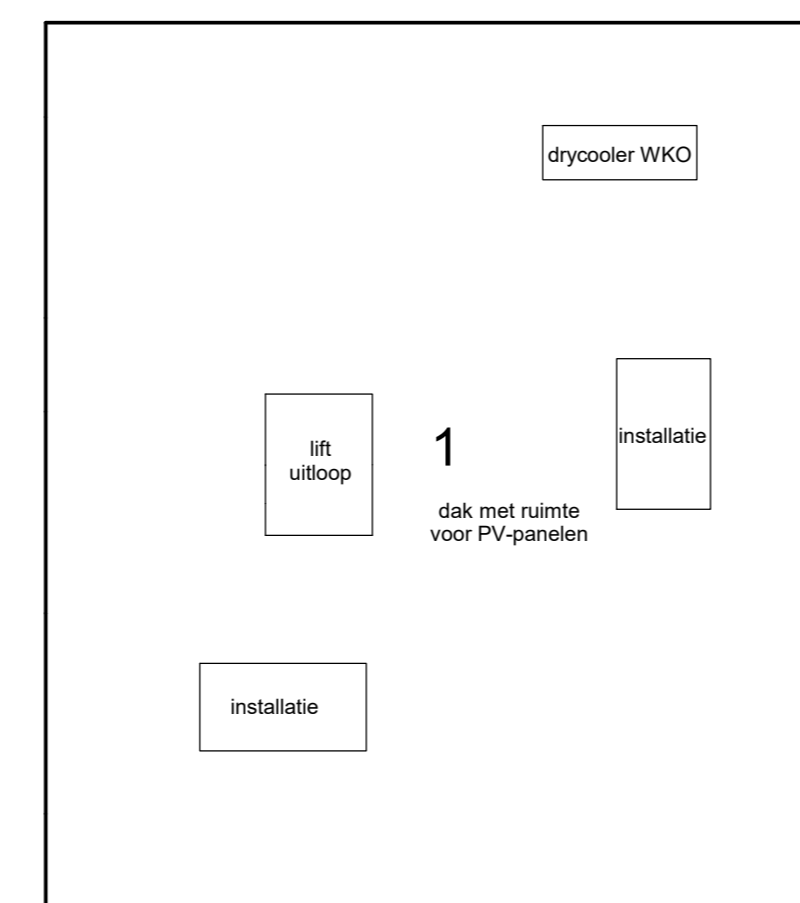
21e etage



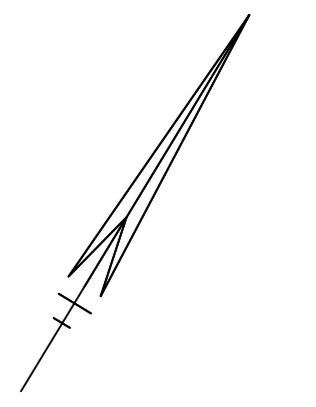
20e etage



19e etage



dak



Gemeente: Weesperkarspel Sectie: M Nr(s): 424, 1678,
1679, 1680, 1682, 1683

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de
openbare registers, verklaart
dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken
rechten

de gereserveerde complexaanduiding is: 1690A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare
registers, verklaart dat dit document in elektronische
vorm in depot is genomen onder depotnummer 20220404000191,
d.d. 06-04-2022

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt
bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid
Organisatie Persoon CA - G3 met nummer
5091C26487FF790FB1278224B861A092AC143225 toebehoort aan
Jasper Kampherbeek.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 06-05-2022 om 14:33 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 84188 nummer 120.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 5091C26487FF790FB1278224B861A092AC143225 toebehoort aan Jasper Kampherbeek.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20220404000191.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.