

**AKTE HOUDENDE HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

Floating Gardens

**61701267/04**

Op zesentwintig april tweeduizend eenentwintig verschijnt voor mij, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam, in die hoedanigheid hierna te noemen: "notaris":

mevrouw Marie-Louise Brigitte van Kuilenburg, geboren te Hilversum op acht juni negentienhonderd achtennegentig, 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 een perceel grond plaatselijk bekend Heathrowstraat 10 en 12 te 1043 CH Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers:**

- **4485**, ongeveer groot negen vierkante meter (9 m2);
- **4551**, ongeveer groot tweeduizend zeshonderdtwee vierkante meter (2.602 m2) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- **4553**, ongeveer groot elf vierkante meter (11 m2) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- **4554**, ongeveer groot elf vierkante meter (11 m2) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- **4555**, ongeveer groot achttien vierkante meter (18 m2) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4484);
- **4557**, ongeveer groot driehonderdveertig vierkante meter (340 m2) (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 4520);
- **2796**, groot eenhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m2);

(de "**Grond**"),

op welke Grond - na sloop van de huidige opstallen - een gebouw zal worden gerealiseerd, genaamd Floating Gardens te Amsterdam, bestaande uit ruimten voor maatschappelijke functies (welke bestemming in deze akte nader is omschreven), woningen, de ruimten op de derde, vierde en vijfde etage, en een parkeergarage met verder aan- en toebehoren plaatselijk bekend Heathrowstraat 2 tot en met 388 (even nummers) en 394 en 396 te Amsterdam (het "**Gebouw**");

welke Grond is belast met:

- (i) voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 4585 een zakelijk recht van opstal ten behoeve van KPN B.V.;
- (ii) een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Synchron B.V.;

- (iii) voor wat betreft het perceel met kadastraal nummer 4555 een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Liander N.V.;
- zulks onder de voorwaarden als hierna aangehaald in artikel 6 (bijzondere lasten en beperkingen).
- (B) Aan de Grond voor wat betreft de percelen met de kadastrale nummers 4485, 4551, 4553, 4554, 4555 en 4557 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:
- (a) deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op achttien juli negentienhonderd negenenvijftig in register Hypotheken 4, deel 3933 nummer 55, van een afschrift van een akte tot levering op zeventien juli negentienhonderd negenenvijftig verleden voor P. Meijer, destijds notaris te Amsterdam;
  - (b) deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op negentien november negentienhonderd vijfentachtig in register Hypotheken 4, deel 3903 nummer 1, van een afschrift van een akte tot levering op veertien november negentienhonderd vijfentachtig verleden voor E.J.M. Luykx, destijds notaris te Amsterdam;
  - (c) deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op zes februari negentienhonderd tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 2388 nummer 1;
  - (d) deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers destijds te Amsterdam op vierentwintig september negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4, deel 16080 nummer 22, van een afschrift van een akte tot levering op drieëntwintig september negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. J. W. van Ee, 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 één (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers 1 tot en met 4 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 vijftien april tweeduizend eenentwintig in depot genomen onder **nummer 20210414000051**.
- 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: Sloten Noord-Holland, sectie K 4570A (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 A1 tot en met A4, en welke nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

- (1) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de ruimte voor maatschappelijke functies (welke bestemming in deze akte nader is omschreven) gelegen op de begane grond inclusief buitenruimte, eerste etage en deels op de tweede etage, plaatselijk bekend als Heathrowstraat 394 en 396 te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 1**;  
uitmakende het drieduizend tweehonderddrie/negentienduizend vierhonderdachtenzestigste (3.203/19.468) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd;
- (2) 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 Heathrowstraat 10 en 12, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 2**;  
uitmakende het eenduizend vijfhonderddrieënzestig/negentienduizend vierhonderdachtenzestigste (1.563/19.468) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd;
- (3) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen vanaf de begane grond van het Gebouw tot en met de vierde etage van het Gebouw, de ruimten op de derde en vierde etage, plaatselijk bekend als Heathrowstraat 2 tot en met 196 (even nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 3**;  
uitmakende het vijfduizend vierhonderdachtennegentig/negentienduizend vierhonderdachtenzestigste (5.498/19.468) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw wordt gerealiseerd;
- (4) het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen vanaf de vijfde etage van het Gebouw tot en met de negentiende etage van het Gebouw, de ruimte op de vijfde etage, plaatselijk bekend als Heathrowstraat 198 tot en met 388

(even nummers), kadastraal bekend **gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, complexaanduiding 4570A, appartementsindex 4;** uitmakende het negenduizend tweehonderdvier/negentienduizend vierhonderdachtenzestigste (9.204/19.468) 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):

#### **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 61;
- "**Bestuur**":  
het Bestuur van de Vereniging;
- "**Boekjaar**":  
het boekjaar van de Vereniging;
- "**Commissie**":  
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- "**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;
- **"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, niet zijnde de leerlingen en bezoekers van het Appartementsrecht met index 1;
- **"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 het 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 de Gemeenschappelijk Gedeelten;
- **"Grond"**:  
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **"Huishoudelijk Reglement"**:  
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- **"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 CBRE Dutch Residential Fund Management B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen in de zin van artikel 2:24a of artikel 2:24b BW, alsmede CBRE DRES Custodian I B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen in de zin van artikel 2:24a of artikel 2:24b BW alsmede de Gemeente;
- **"Jaarrekening"**:  
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

- **"Jaarverslag"**:  
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **"Meerjarenonderhoudsplan Hoofdsplitsing"**:  
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan ten aanzien van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken zoals benoemd in dit Reglement, en waarbij in geval van Ondersplitsing eveneens ten aanzien van het Privé-gedeelte behorende tot het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht tussen de Ondereigenaars een meerjarenonderhoudsplan kan worden opgesteld met inachtneming van de regels in het betreffende Reglement van Ondersplitsing;
- **"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;
- **"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;
- **"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.

- 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 mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden, met dien verstande dat een voor het gebruik van het Appartementsrecht met index 1 als school en kinderdagverblijf gebruikelijke geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden niet als hinder is aan te merken (daaronder expliciet mede verstaan het gebruik van de buitenruimte gedurende reguliere onderwijs- en kinderopvangtijden), een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 41 sub c. Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs – waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen - is verboden, evenals de opslag of verkoop van vuurwerk. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 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 en/of de Grond 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

### Waarschuingsplicht 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 5

### 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 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 zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnde Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

#### Artikel 7

##### Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het eventuele 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 eventueel vereiste 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 Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend. Wordt in verband met een wijziging of gebruik als hiervoor bedoeld uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding geheven, dan is deze voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

### **B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan**

#### Artikel 8

##### Aandelen in de Gemeenschap

De Eigenaars zijn ieder in de Gemeenschap gerechtigd voor de breukdelen, zoals hiervoor onder "omschrijving appartementsrechten" vermeld in de omschrijving van het afzonderlijke Appartementsrecht. De aandelen zijn gebaseerd op de oppervlakte van de afzonderlijke Appartementsrechten ter zake waarvan wordt verwezen naar een aan deze Akte gehecht overzicht met de meting van de bruto vloer oppervlakten (B.V.O.) van de Appartementsrechten waar deze aandelen op zijn gebaseerd en waarbij de bergingen behorende tot de Appartementsrechten met index 3 en index 4 niet zijn meegenomen in deze berekening (bijlage).

### **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 45.
- 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 ontleen.

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 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 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 kosten van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik uitsluitend voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk dan wel gezamenlijk in verband met bepaalde in Artikel 10.3 worden aangeslagen.
- i. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan Hoofdsplitsing;
- j. alle kosten en schulden in verband met (de gerechtigdheid van de Vereniging tot het opstalrecht ter zake de WKO);
- k. 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;

zulks met inachtneming van het hierna in Artikel 10.3 bepaalde.

- 10.3 a. De schulden en kosten verband houdende met Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten die enkel dienstbaar zijn aan de Appartementsrechten met indices 3 en 4 worden gedragen door de Eigenaars van deze Appartementsrechten, zulks naar rato van hun aandeel waarbij de noemer wordt gevormd door gezamenlijke teller van deze Appartementsrechten, met uitzondering van de schulden en kosten voor de gemeenschappelijke fietsenstalling welke schulden kosten worden gedragen door de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 3 en 4 ieder voor de helft. Ter zake de hiervoor onder a. bedoelde Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten wordt verwezen naar Artikel 11A in combinatie met Artikel 11, Artikel 11B en Artikel 12.
- b. In de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 die uitsluitend betrekking hebben op één of meer maar niet op alle Privé-gedeelten en waarvoor in de Akte geen speciale regeling is getroffen, is casu quo zijn uitsluitend de desbetreffende Eigenaar(s) verplicht bij te dragen, bij meerdere Eigenaars ieder overeenkomstig een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel van zijn Appartementsrecht bedoeld in Artikel 10.1 en de noemer gelijk is aan de som van die tellers.
- c. Iedere Eigenaar is verplicht de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in Artikel 10.2 onder f juncto Artikel 19.1 en Artikel 19.2 bij te dragen als volgt:
- Ter zake van de in Artikel 19.1 bedoelde opstalverzekering:
    - (a) de volgens opgave van de verzekeraar voor de verzekerde waarde van zijn Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 19.2 verschuldigde premie; en

- (b) in de volgens opgave van de verzekeraar voor de verzekerde waarde van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 19.2 verschuldigde premie voor het breukdeel van zijn Appartementsrecht als bedoeld in Artikel 8.
- Ter zake van andere verzekeringen dan de in Artikel 19.1 bedoelde opstalverzekering is het aandeel van een Eigenaar gelijk aan het breukdeel van zijn Appartementsrecht als bedoeld in Artikel 8.
- d. De Eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de schulden en kosten ter zake van herstel of herbouw van het Gebouw als volgt:
  - De schulden en kosten ter zake van herstel of herbouw van het Privé-gedeelte van een Appartementsrecht worden uitsluitend gedragen door de Eigenaar van dat Appartementsrecht.
  - De schulden en kosten ter zake van herstel of herbouw van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken komen voor rekening van de Eigenaars ieder overeenkomstig het breukdeel van zijn Appartementsrecht als bedoeld in Artikel 8.
- e. Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan Hoofdsplitsing, 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.
- f. 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.

#### Artikel 11

#### Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars van de Appartementsrechten met index 1, 2, 3 en

#### 4

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars van de Appartementsrechten met index 1, 2, 3 en 4 komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde of een enkel Privé-gedeelten, onder meer gerekend:
- a. de Grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen in en onder het Gebouw, het geraamte van het Gebouw, de twee dragende pilaren waarop het Gebouw vanaf de tweede etage rust, de daken (inclusief de waterkerende lagen) voor zover niet op de splitsingstekening aangegeven als Privé-gedeelte (met dien verstande dat een dak onder een daktuin/patio gelegen op de tweede,

- vijfde en achtste etage tot en met de waterkerende laag tot de Gemeenschappelijke Gedeelten behoort als bedoeld in dit Artikel), de dakbedekking, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen en de rookgasafvoeren;
- b. 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, waaronder de constructieve overstek(ken)/luifel(s) aan de bovenkant van de vier maisonnettes woningen zoals als luifel is aangegeven op de splitsingstekening en op de derde etage en de bovenkant van het kelderdek, een en ander met uitzondering van hetgeen vermeld in Artikel 11A.1.b;
  - c. het gemeenschappelijk groen in de gevels, op het dak van de entree van de parkeergarage en in de constructieve plantenbakken en aan de randen van de daktuinen;
  - d. de algemene verlichting van het Gebouw waaronder de verlichting in de overstek op de derde etage;
  - e. de algemene bliksembeveiliging van het Gebouw;
  - f. de installatieruimten (wijktrafo/KPN ruimte gelegen bij de entree van de parkeergarage), welke ruimten zijn belast met de in deze akte aangehaalde opstalrechten;
  - g. de overige collectieve voorzieningen ten behoeve van de (alle) Appartementsrechten.
- 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, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars van de Appartementsrechten met index 3 en 4

- 11A.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.3 onder a voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met index 3 en 4 komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de entrees naar de woningen in de gevel van het Gebouw met bijbehorende geveldelen, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de fietsenstalling/scooterstalling, de installatieruimtes en techniekkasten, de liftmachines en de hydrofoorinstallaties;
  - b. de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen de Gemeenschappelijke Ruimten/Gemeenschappelijke Gedeelten enkel tussen de Appartementsrechten met index 3 en 4 voor zover geen onderdeel van de vloeren en wanden als hiervoor in Artikel 11A.1 onder a vermeld, alsmede de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas), deurkozijnen met deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in deze wanden met het daarbij behorende (standaard) hang en sluitwerk, alsmede de

plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de ruimten als hiervoor onder a vermeld;

- c. de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten;
- d. het gemeenschappelijke terrein gelegen op de begane grond met bijbehorende groenvoorziening;
- e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
  - 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 van de Appartementsrechten met index 3 en 4 bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen/postkassen;
  - de gevelonderhoudsinstallatie;
  - luchtbehandeling en ventilatie;
  - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten als hiervoor onder a vermeld;
  - de brand- en/of doormeldinstallatie;
  - de zonnecellen op de daken met uitzondering van de zonnecellen die bestemd zijn voor het Appartementsrecht met index 1 (zoals schetsmatig en indicatief aangegeven een aan deze Akte gehechte tekening (bijlage);
  - de zonnecellen in de gevel (zoals schetsmatig en indicatief aangegeven op een aan deze Akte gehechte tekening (bijlage);

voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 11B en Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar en voor zover deze installaties uitsluitend dienstbaar zijn aan de Appartementsrechten met index 3 en 4;
- f. de leidingen en buizen ten behoeve van uitsluitend de Appartementsrechten met index 3 en 4 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 12 (ii) onder f en g casu quo tenzij deze leidingen en buizen dienstbaar zijn aan enkel één Privé-gedeelte;
- g. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties ter hoogte van de gemeenschappelijke entree van de Appartementsrechten met index 2 en 3 (inclusief bijstenen en vogelkasten doch exclusief het gemeenschappelijk groen in de gevelementen), een en ander met inachtneming van het bepaalde in Artikel 30.1, alsmede de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in deze gevels en het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk;

- h. de daktuin gelegen op de achtste etage vanaf (dus exclusief) de waterkerende laag (inclusief de constructieve plantenbakken doch exclusief het gemeenschappelijk groen in deze constructieve plantenbakken);
  - i. de installatie ruimten/meterkasten/cvz-kasten gelegen op de begane grond, alsmede de plafonds en overige afwerkklagen, de bekleding van de vloeren en de wanden, alsmede de deuren (inclusief deurkozijnen en drempels die zich bevinden in deze ruimten en het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
  - j. de overige collectieve voorzieningen ten behoeve van uitsluitend de Appartementsrechten met index 3 en 4.
- 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.
- 11A.4 Ter zake de in Artikel 11A.1 genoemde Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen wordt nog verwezen naar een aan deze akte gehechte overzichtstekening (bijlage).
- 11A.5 Ter zake de in Artikel 11A.1 genoemde gevels wordt nog verwezen naar een aan deze akte gehechte geveltekening (bijlage).

#### Artikel 11B

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

- 11B.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:
- a. de leidingen voor:
    - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één Privé-gedeelte;
    - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen ten behoeve van een Privé-gedeelte vanaf de meterkast;
  - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een Privé-gedeelte, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van beveiliging en verlichting die strekken tot beveiliging en verlichting van uitsluitend een Privé gedeelte;
  - c.
    - i. de buitenruimte inclusief voorzieningen, hekwerken en entrees;
    - ii. de installaties voor de luchtbehandeling en de ventilatie, de installaties voor de rook- en branddetectie en de brandbestrijding, de brand- en/of doormeldinstallatie, de raamkozijnen met de glazen ramen, de dakopeningen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte (n) en een Privé-gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;

- iii. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties ter hoogte van het Appartementsrecht met index 1 (inclusief bijstenen en vogelkasten doch exclusief het gemeenschappelijk groen in de gevelementen en exclusief de in Artikel 11A.1 sub a. bedoelde entree naar de woningen), een en ander met inachtneming van het bepaalde in Artikel 30.1);
- iv. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in een Privé-gedeelte;
- v. de zonnecellen die bestemd zijn voor het Appartementsrecht met index 1 (zoals schetsmatig en indicatief aangegeven op voormelde aan deze Akte gehechte tekening);
- vi. de liftmachines met bijbehorende de lift- en leidingschachten;
- vii. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen die strekken tot uitsluitend het Privé-gedeelte met index 1;

alles voor zover aanwezig en onderdeel uitmakende en ter hoogte van de ruimte voor maatschappelijke functies (welke bestemming in deze akte nader is omschreven) in het Gebouw behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 1;

- d.
  - i. de entree naar de parkeergarage (inclusief het dak daarvan doch exclusief de daarop gelegen groenvoorziening), de ontsluiting met toegangssystemen en verdere installaties/voorzieningen ten behoeve van de parkeergarage (waaronder de laadpalen), de in-/uitrit naar de openbare weg (inclusief eventuele geïntegreerde verwarmingselementen), de hellingbanen, de rijvlakken inclusief belijningen binnen de parkeergarage;
  - ii. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties (exclusief het gemeenschappelijk groen in de gevelementen) ter hoogte van het Appartementsrecht met index 2, een en ander met inachtneming van het bepaalde in Artikel 30.1);
  - iii. de installaties voor de luchtbehandeling en de ventilatie, de installaties voor de rook- en branddetectie en de brandbestrijding, het hek- en traliewerk, algemene beveiliging en verlichting;
  - iv. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in een Privé-gedeelte;

alles voor zover aanwezig en onderdeel uitmakende en ter hoogte van de parkeergarage in het Gebouw behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 2;

- e.
  - i. de balkonhekwerken, de loggiahekwerken, de galerijen, de galerijhekwerken, de balkonconstructies inclusief de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, de borstweringen, de patio op de tweede verdieping vanaf (dus exclusief) de waterkerende laag, de installaties

voor de luchtbehandeling en de ventilatie (voor zover uitsluitend dienstbaar aan de woningen behorende tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3), de installaties voor de rook- en branddetectie en de brandbestrijding (voor zover uitsluitend dienstbaar aan de woningen behorende tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3), de raamkozijnen met de glazen ramen, de dakopeningen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte (n) en het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, de leidingschachten gelegen in het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3;

- ii. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties ter hoogte van het Appartementsrecht met index 3 (inclusief bijenstenen en vogelkasten doch exclusief het gemeenschappelijk groen in de gevelementen)), een en ander met inachtneming van het bepaalde in Artikel 30.1;
- iii. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in een Privé-gedeelte;
- iv. de (vlucht-)trappen, de entrees (voor zover aanwezig en indien deze uitsluitend dienen voor het betreffende Privé-gedeelte), de hallen, de gangen, de werkkast(en), de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de (stads-) verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden) en de vuilcontainers;

alles voor zover aanwezig en onderdeel uitmakende en ter hoogte van de woningen vanaf de begane grond van het Gebouw tot en met de vierde etage van het Gebouw behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 3;

- f. i. de daktuin op de vijfde verdieping vanaf (dus exclusief) de waterkende laag voor zover op de splitsingstekening aangeduid als Privé Gedeelte van dit Appartementsrecht met index 4 (inclusief de constructieve plantenbakken doch exclusief het gemeenschappelijk groen in deze constructieve plantenbakken), de balkonhekwerken, de loggiahekwerken, de galerijen, de galerijhekwerken, de balkonconstructies inclusief de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, de borstweringen, de installaties voor de luchtbehandeling en de ventilatie, de installaties voor de rook- en branddetectie en de brandbestrijding, de raamkozijnen met de glazen ramen, de dakopeningen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die



zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Gedeelten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Gedeelte (n) en een Privé-gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk, de leidingschachten gelegen in het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 4;

- ii. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties ter hoogte van het Appartementsrecht met index 4 (inclusief bijstenen en vogelkasten doch exclusief het gemeenschappelijk groen in de gevelementen)), een en ander met inachtneming van het bepaalde in Artikel 30.1;
- iii. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in een Privé-gedeelte;
- iv. de (vlucht-)trappen, de entrees (voor zover aanwezig en indien deze uitsluitend dienen voor het betreffende Privé-gedeelte), de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de (stads-) verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden) en de vuilcontainers;

alles voor zover aanwezig en onderdeel uitmakende en ter hoogte van de woningen vanaf de vijfde etage van het Gebouw tot en met de negentiende etage van het Gebouw behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 4;

- g. 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, Artikel 11A en Artikel 11B als zodanig gekwalificeerd.

11B.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.

11B.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.

11B.4 Ter zake de in Artikel 11B.1 genoemde gevels wordt nog verwezen naar een aan deze Akte gehechte geveltekening (bijlage).

#### 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 en voor zover aanwezig:

- (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 inpandige raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de inpandige deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige 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 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 indien dit niet plaatsvindt via een derde;
  - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van al die overige zaken die op grond van Artikel 11B in samenhang met Artikel 11 en Artikel 11A vallen onder het betreffende Privé-gedeelte.

### 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 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 Hoofdsplitsing

- 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 waarbij een administratieve splitsing zal worden gemaakt voor de bestrijding van de kosten als bedoeld in Artikel 10.1 en Artikel 10.2 (ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars) en voor de bestrijding van de kosten als bedoeld in 10.3 (ten behoeve van specifieke Eigenaars). Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan Hoofdsplitsing; 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 Hoofdsplitsing 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 Hoofdsplitsing bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan Hoofdsplitsing 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 Hoofdsplitsing op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan Hoofdsplitsing ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan Hoofdsplitsing. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan Hoofdsplitsing is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.
- 14.6 Artikel 14.5 is niet van toepassing op een aanwending van het Reservefonds, indien de uitgave:
- a. in overeenstemming is met de door de Vergadering vastgestelde begroting;
  - b. noodzakelijk is om dringend gevaar af te wenden; of
  - c. noodzakelijk is om grotere schade te voorkomen.

Het Bestuur dient deze uitgave in de eerstvolgende vergadering te verantwoorden aan de Vergadering.

14.7 Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is van één of meer Appartementenrechten is de Instelling bevoegd de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds op te schorten tot het moment waarop voor wat betreft (een) aan die Instelling toebehorend(e) (onder)appartementenrechten:

- a. door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds; of
- b. de Instelling overgaat tot overdracht van een, meerdere of alle aan de Instelling toebehorende Appartementenrecht(en), tenzij en voor zover de betreffende, aan die Instelling toebehorende Appartementenrecht(en) (cumulatief):
  - door de Instelling worden overgedragen aan een andere Instelling; en
  - de Instelling die vorenbedoeld(e) Appartementenrecht(en) verkrijgt uiterlijk ten tijde van het passeren van de betreffende notariële akte van levering jegens de Vereniging onvoorwaardelijk garandeert, dat zij de bijdragen die betrekking hebben op de periode voor de datum van overdracht van vorenbedoeld(e) Appartementenrecht(en) en die uit hoofde van het in dit Artikel 14.7 bepaalde nog niet door de overdragende Instelling zijn voldaan, alsnog zal voldoen indien en voor zover daartoe uit hoofde van het in dit Artikel 14.7 bepaalde een verplichting jegens de Vereniging ontstaat. Vorenbedoelde garantie dient tevens betrekking te hebben op de aan het slot van dit lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds zijn opgeschort.

Indien en zodra (alternatief):

(i) door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds, is de Instelling verplicht terstond (het gedeelte van) de door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds, voor zover deze bijdragen zijn toe te rekenen aan vorenbedoelde uitgaven, aan de Vereniging te voldoen; of

(ii) de Instelling overgaat tot overdracht als hiervoor sub b bedoeld, is zij verplicht terstond de volledige door haar verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds (uitdrukkelijk uitsluitend) met betrekking tot dat/die betreffende over te dragen Appartementenrecht(en) aan de Vereniging te voldoen en wel zodanig tijdig, dat deze verschuldigde bijdragen door de Vereniging zijn ontvangen op het moment van vorenbedoelde overdracht, alles tenzij en voor zover de hiervoor onder sub b bedoelde uitzondering toepassing vindt.

De Instelling is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in dit lid bepaalde.

#### **D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen**

##### Artikel 15

##### Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

- 15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 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 Hoofdsplitsing;
  - 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 47.3 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.

Het bepaalde in dit Artikel 15.3 eerste, vierde en vijfde volzin geldt tevens niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien er sprake is van de situatie als in Artikel 14.7 omschreven, in welk geval het bepaalde in Artikel 14.7 geldt.

## 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 49.1 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 63.2 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.
- 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.
- Het bepaalde in de tweede en derde zin van dit Artikel 16.4 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien er sprake is van de situatie als in Artikel 14.7 omschreven, in welk geval het bepaalde in Artikel 14.7 geldt.
- 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 56.7 en/of boetes niet binnen

twee maanden 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 vijftwintig euro (€ 25,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 45 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.
- 17.4 Het bepaalde in dit Artikel 17 geldt niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien er sprake is van de situatie als in Artikel 14.7 omschreven.

#### 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.

- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft minimaal overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw, vermeerderd met de sloop- en opruimkosten. Het verzekerde bedrag van de opstalverzekering wordt gesplitst in de verzekerde waarde van het Privé-gedeelte van ieder Appartementsrecht alsmede in de verzekerde waarde van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken. De vraag of de totale verzekerde waarde minimaal overeenstemt met de herbouwkosten van het Gebouw, vermeerderd met sloop- en opruimkosten, en de verdeling van de verzekerde waarde over de Privé-gedeelten en de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nog accuraat is, dient door of namens het Bestuur periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse aanpassing (indexclausule) van het verzekerde bedrag door de verzekeraar worden beperkt tot eenmaal per zes (6) jaar. Regels ter vaststelling van de verzekerde waarde van de Privé-gedeelten alsmede van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken kunnen ander in het Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.
- 19.3.a Ter zake van de in Artikel 19.1 bedoelde opstalverzekering stelt de betreffende verzekeraar voor de Eigenaars bindend vast de verdeling van de schadepenningen over de Privé-Gedeelten en de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, met inachtneming van de verzekerde waarden van elk Privé-Gedeelte en van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- In afwijking van het bepaalde in Artikel 9.1 is het aandeel van een Eigenaar in de schadepenningen uit hoofde van de in Artikel 19.1 bedoelde opstalverzekering de som van:
- a. de schadepenningen voor zijn Privé Gedeelte; en
  - b. het aandeel in de schadepenningen voor de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken dat wordt verkregen door die schadepenningen te vermenigvuldigen met het breukdeel van het Appartementsrecht van die Eigenaar als bedoeld in Artikel 8.
- 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 schadepenningen, indien deze een bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig euro (11.345,00), dan wel 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. 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, als bedoeld in Artikel 19.3.a, 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 zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, als volgt, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is:
1. Indien de schadepeningen voor het Privé Gedeelte van een Appartementsrecht als bedoeld in Artikel 19.3a niet toereikend is voor herstel of herbouw van dat Privé Gedeelte, draagt de Eigenaar van dat Appartementsrecht volledig het tekort.
  2. Indien de schadepeningen voor de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken als bedoeld in Artikel 19.3a niet toereikend is voor

herstel of herbouw daarvan, draagt iedere Eigenaar bij in dat tekort overeenkomstig het breukdeel van zijn Appartementsrecht als bedoeld in Artikel 8.

- 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 of de inrichting 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.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld, zulks met inachtneming van Artikel 51, Artikel 56 en Artikel 64.
- 20.3 Noch de gezamenlijke Eigenaars noch de Vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal of schade toegebracht aan Privé-gedeelten of privé bezittingen die zich bevinden in of op de Gemeenschappelijke Gedeelten.

### 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 De Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 3 en 4 hebben het gezamenlijk gebruik van de hiervoor in Artikel 10.3 sub a. juncto Artikel 11A bedoelde Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten. De overige Eigenaars en Gebruikers van de overige Appartementsrechten komt derhalve niet het gebruik van deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten toe (een en ander met uitzondering van het bepaalde in artikel 30.3. c), 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 a. De beslissingsbevoegdheid als in Artikel 56 bedoeld over het

beheer en/of onderhoud van deze Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken komt toe aan de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 3 en 4. In dat geval zal iedere andere Eigenaar één (1) stem kunnen uitbrengen en de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 3 en 4 de overige stemmen van het totaal aantal van vierhonderd (400), en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1.

21.3 Ten aanzien van de gemeenschappelijke zonnecellen die overeenkomstig Artikel 11A zijn toebedeeld aan de Appartementsrechten met index 3 en index 4 en het daardoor opgewerkt vermogen geldt (mede in verband met het in Artikel 10.3 bepaalde) het navolgende.

- a. Middels één (tussen)meter zal het opgewerkt vermogen van de in dit artikel bedoelde zonnecellen inzichtelijk worden gemaakt. Het opgewerkt vermogen wordt vervolgens aangewend om de in Artikel 11A.1 genoemde Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijk Zaken van Appartementsrechten met index 3 en index 4 alsmede de collectieve gedeelten en zaken die behoren tot het Privé Gedeelte van Appartementsrechten met index 3 en index 4 te voorzien van energie (bijvoorbeeld verlichting van gangen en liftinstallaties). Uitgangspunt is dat de energieleverancier van deze collectieve gedeelten en zaken van de Appartementsrechten met index 3 en index 4 (als bedoeld in Artikel 11A) haar energienota saldeert met het opgewerkt vermogen van de zonnecellen, zodat mitsdien een korting ontstaat op de energienota dan wel een vergoeding wordt betaald voor een eventueel overschot.
- b. Gelet op het onder a. bepaalde wordt het opgewerkt vermogen aangewend om het energieverbruik van de Appartementsrechten met index 3 en index 4 te compenseren door het opgewerkt vermogen te salderen met de energienota van het betreffende nutsbedrijf. Een eventueel overschot op de energienota waarvoor het betreffende nutsbedrijf een vergoeding betaalt wordt als gemeenschappelijke bate toegevoegd aan het Reservefonds, waarna de Eigenaars van Appartementsrecht met index 3 en Appartementsrecht met index 4 een met die bate corresponderende reductie krijgen op de uit hoofde van dit Reglement voortvloeiende bijdrageplicht jegens de Vereniging, middels de navolgende verdeelsleutel:
  - i. het Appartementsrecht met index 3 heeft recht op een reductie corresponderende met het vijfduizend vierhonderdachtennegentig/veertienduizend zevenhonderdtweede (5.498/14.702) aandeel van voormelde bate;
  - ii. het Appartementsrecht met index 4 heeft recht op een reductie corresponderend met het negenduizend tweehonderdvier/veertienduizend zevenhonderdtweede (9.204/14.702) aandeel van voormelde bate.
- c. Uitdrukkelijk kunnen de eigenaren van de Appartementsrechten met index 3 en index 4 ten aanzien van de onderhavige Reglement een afwijkende regeling worden overeengekomen ten opzichte van het vorenstaande.

- 21.4 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 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar, een Ondereigenaar, een Gebruiker of een derde uitsluitend of, wat betreft de derde, tevens mede 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 56.5 vermelde meerderheid.
- Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.
- 21.5 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.4 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.
- 21.6 De Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 3 en 4 (hebben het gemeenschappelijk gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstalling/scooterstalling, met dien verstande dat de afzonderlijke Eigenaars (en hun Gebruikers) van deze Appartementsrechten met indices 3 en 4 het uitsluitend gebruiksrecht hebben van één of meer fietsenplaatsen en/of scooterplaatsen in die stalling. De nadere toewijzing van fietsenplaatsen en/of scooterplaatsen aan specifieke Eigenaars/Gebruikers van de woningen die onderdeel zijn van de Appartementsrechten met indices 3 en 4 kan geschieden bij Huishoudelijk Reglement vast te stellen tussen deze twee Eigenaars. Ten behoeve van een uniforme uitstraling worden de afzonderlijke fietsen-/scooterplaatsen door de Vereniging onderhouden voor gezamenlijke rekening van de Eigenaars (met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.3.a), met dien verstande dat kosten en eventuele schade aan de afzonderlijke fietsen-/scooterplaatsen als een gevolg van het afzonderlijk gebruik kunnen worden verhaald op de betreffende Eigenaar aan wie deze fietsen-/scooterplaatsen zijn toegewezen onder het overleggen van een kostenspecificatie. De Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 heeft wel nog toegang tot voormelde gemeenschappelijke fietsenstalling/scooterstalling om onderhoudswerkzaamheden te verrichten aan de Privé gedeelten en bijbehorende zaken die behoren tot en onderdeel zijn van het Appartementsrecht met index 1.
- 21.7 In aanvulling op het gestelde in lid 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.
- 21.8 Als uitzondering op het hiervoor onder Artikel 21.2 bepaalde geldt dat de Eigenaars en de Gebruikers van de Appartementsrechten met index 3 en index 4 hebben te gedogen dat de Eigenaar en Gebruikers van het Appartementsrecht met index 1 de bevoegdheid hebben om de opstelplaats voor de afvalcontainers te kunnen bereiken vanuit de daartoe bestemde ruimten in het Gebouw naar de openbare weg via de aan de Appartementsrechten met index 3 en index 4 toegeede buitenruimte.

## 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.

## Artikel 23

### Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van 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 niet bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.
- 23.5 Het is 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).
- 23.6 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 en/of in gangen en/of trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.7 Honden of andere huisdieren mogen zich niet onaangeliend in de Gemeenschappelijke Ruimten bevinden.
- 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.
- 23.9 Ten aanzien van het gemeenschappelijk groen in de gemeenschappelijke gevels, op het dak van de entree van de parkeergarage en in de constructieve plantenbakken en daktuinen geldt dat dit groen in stand dient te worden gehouden ten behoeve van de uitstraling van het Gebouw.
- 23,10 Het bepaalde in Artikel 23.1, 23.2 en 23.7 kan nader worden geregeld bij Huishoudelijk Reglement.

#### 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.

Een verleende toestemming wordt geacht tevens in te houden de toestemming als bedoeld in Artikel 24.1, alsmede de toestemming tot gebruik van de op-, aan- of onderbouw. Voor de toepassing van de bepalingen van dit Reglement en het huishoudelijk reglement wordt de toegestane op-, aan- of onderbouw geacht te behoren tot het betrokken appartementsrecht.

De Eigenaar en/of Gebruiker van de Appartementsrechten zullen gedogen dat de Eigenaar en/of Gebruiker van het appartementsrecht met index 1 de betonlaag/de betonconstructie van:

- a. de kolommen van het Gebouw gebruikt worden voor de bevestiging van speeltoestellen;
- b. de betonconstructie (de onderkant van de begane grondvloer en plafond van de parkeergarage) gebruikt voor de bevestiging van leidingen;
- c. de betonconstructie (onderkant van de overstekken) gebruikt voor het ophangen van leidingen en verlichting);

mits de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar komt en er geen constructieve schade aan het Gebouw ontstaat (eventuele herstelschade is voor de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1).

- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel 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, zonnecellen, 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. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- 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 Zaken als hiervoor bedoeld die worden aangebracht ten tijde van de eerste bouwrealisatie en daarna zonodig worden vernieuwd/vervangen dienen te worden gedoogd.
- 24.7 De Vergadering kan aan het verlenen van toestemming als bedoeld in Artikel 24.3 voorwaarden verbinden en nadere eisen stellen omtrent de kleur, en de vormgeving van de wind- en/of zonneschermen en/of rolluiken. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere Eigenaar/Gebruiker is gehouden bedoeld wind- en/of zonnescerm en/of rolluik behoorlijk te onderhouden.
- 24.8 Artikel 24.3 is niet van toepassing op het aanbrengen van naamaanduidingen en zonwering van het Appartementsrecht met index 1, mits rekening wordt gehouden met de daarvoor geldende publiekrechtelijke regelgeving en het architectonisch uiterlijk van het Gebouw behouden blijft.

## 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 (waaronder expliciet de tot de Privé-gedeelten behorende gevels). De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. Evenmin zijn zonder toestemming van de Vergadering wijzigingen in het Gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de Gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de service- en/of verwarmingskosten.
- 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.
- Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar of diens rechtsopvolger niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten. Nadat deze bevoegdheid is geëindigd, zijn de Eigenaar en zijn rechtsopvolger gehouden de begrenzing van de desbetreffende Privé Gedeelten te brengen in een toestand conform de tot de Akte behorende splitsingstekening 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 en het tijdstip van het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing daarvan 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.
- 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.
- 25.4 Indien een Eigenaar gerechtigd is tot een Privé Gedeelte dat direct horizontaal en/of verticaal grenst aan een privé gedeelte van een Onderappartementrecht waartoe hij als Ondereigenaar gerechtigd is, is het bepaalde in de Artikelen 25.2 en 25.3 van overeenkomstige toepassing.



- 25.5 Indien een Eigenaar dan wel Ondereigenaar op grond van een overeenkomst als bedoeld in Artikel 21.2 een Gemeenschappelijk Gedeelte in gebruik heeft, dat direct horizontaal of verticaal grenst aan een Privé Gedeelte van die Eigenaar dan wel een privé gedeelte van een Onderappartementsrecht van die Ondereigenaar dat hij in gebruik heeft, is het bepaalde in Artikel 25.2 van overeenkomstige toepassing.

#### 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. het Appartementsrecht met index 1 mag de privé gedeelten niet anders gebruiken dan voor maatschappelijke functies zijnde een basisschool en kinderopvang en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen;
- b. het Appartementsrecht met index 2 mag de privé gedeelten niet anders gebruiken dan als parkeergarage ten behoeve van het stallen van rijklare twee/drie/vierwielig (motor)voertuigen op losse stallingsplaatsen. Het is niet toegestaan een losse stallingsplaats als opslagruimte, in de ruimste zin des woords, te gebruiken;
- c. de Appartementsrechten met indices 3 en 4 mogen de privé gedeelten niet anders gebruiken dan voor woongebruik en berging.  
en ten aanzien van de ruimten op de derde, vierde en vijfde etage: ruimte ter functionele ondersteuning van het woonconcept (waaronder in ieder geval begrepen huiskamer) dan wel voor woongebruik en berging indien dit op basis van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke gronden is toegestaan.

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 privaot- of publiekrechtelijke beperkingen. Het is zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering toegestaan om mede een kantoor- of bedrijfsruimte voor eigen gebruik te hebben in een woning, onverminderd eventuele privaot- of publiekrechtelijke beperkingen.

In afwijking van het voorgaande geldt voor het Appartementsrecht met index 1 dat de Eigenaar van dit Appartementsrecht gerechtigd is een andere invulling te geven aan het gebruik mits het gebruik past binnen de publiekrechtelijke bestemming en het nieuwe gebruik niet in strijd is met de kwalitatief hoogwaardige invulling van de woonfunctie van het Appartementsrecht met index 3 en het Appartementsrecht met

index 4 waarbij de eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 schriftelijk blijk moet geven van een nauwkeurige en weloverwogen keuze vergelijkbaar aan de keuze die gemaakt is voor de hiervoor genoemde bestemming en invulling daarvan. Voor een nieuwe invulling van het gebruik voor het Appartementsrecht met index 1 is de schriftelijke toestemming vereist van de eigenaar(s) (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van het Appartementsrecht met index 3 en het Appartementsrecht met index 4 en mag niet op onredelijke gronden geweigerd worden.

- 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 activiteiten op het gebied van de horeca (behoudens als kantine) en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie noch voor short of long stay toegestaan in de vorm van verhuur via een bemiddelingsbureau (bijvoorbeeld AIRBnB of soortgelijke formats).

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie respectievelijk voor short of long stay 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.

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 (voormelde) 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 voor zover dit niet reeds in het Huishoudelijk Reglement is opgenomen.

- 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 en behoudens eventuele elektriciteitsaansluitingen die voor ander gebruik zijn aangebracht.

- d. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van niet-rijklare motorvoertuigen, inboedels, caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen (waaronder begrepen het verversen van olie), anders dan kleine, direct noodzakelijke reparaties, dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.
- 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 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
  - het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de (voormelde) 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
- De vloerbedekking in de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met index 1 dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
  - De vloerbedekking in de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met index 2 dient te voldoen aan het geldende Bouwbesluit op het moment van realisatie van het Gebouw.
  - De vloerbedekking in de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met index 3 en index 4 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 hiervoor 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 tien 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.

- 28.2 Een Eigenaar die gerechtigd is tot het Appartementsrecht met index 2 (de parkeergarage) is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico oplaadpunten voor elektrisch aangedreven motorrijtuigen te doen aanbrengen binnen haar Privé-gedeelte (de parkeergarage).
- 28.3 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

#### 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-gedeelten, 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.

Het vorenstaande is niet van toepassing op het Appartementsrecht met index 1 en op de voertuigen die gestald worden in het Appartementsrecht met index 2, voor zover dit betreft voor de maatschappelijke functie/voertuigen gebruikelijke stoffen.

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 en daarbij de belangen van de andere Eigenaar(s) in acht te nemen. 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 en 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 11A. 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 van het Privé-gedeelte bevinden. De kosten van het onderhoud, herstel, vernieuwing of vervanging van de aangebrachte afwerkklagen

(betegeling, kunstgras, vlonder of dergelijke) van balkons en/of terrassen zijn voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht waartoe het balkon of het terras behoort.

De Eigenaars zullen zoveel mogelijk trachten om qua het eigen beheer en onderhoud van de gevels (inclusief penanten en entrees) die tot de Privé-gedeelten behoren en van de entrees als bedoeld in Artikel 11A uniformiteit te betrachten ten behoeve van een uniforme uitstraling van de totale gevel van het Gebouw. Ter zake de demarcatie tussen deze geveldelen van de afzonderlijke Appartementsrechten wordt verwezen naar voormelde in Artikel 11B genoemde geveltekening. Als extra werkafpraak om praktische redenen ten aanzien van een aantal specifieke gevelonderdelen (inclusief penanten) van het Gebouw wordt nog aanvullend verwezen naar de aan deze akte gehechte tekening genaamd "gevel demarcatie onderhoud" de dato acht maart tweeduizend eenentwintig (bijlage) waaruit ten aanzien van die specifieke gevelonderdelen volgt voor wiens verantwoordelijkheid en rekening het beheer en onderhoud van het betreffende gevelonderdeel dient plaats te vinden (ongeacht of dit afwijkend is ten opzichte van de in Artikel 11B genoemde geveltekening). Eventuele nadere regels over beheer en onderhoud van de gevels van het Gebouw kunnen bij Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

- 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 via de daartoe bestemde gedeelten. Eventuele herstelschade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed. Het Bestuur kan in overleg met de betreffende Eigenaars een protocol opstellen omtrent toegang of gebruik van een ander Privé-gedeelte zoals hiervoor bedoeld (onder andere ter zake soort gebruik, frequentie en wijze van toegang).
- b. Onder verwijzing naar de aan deze akte in Artikel 11A.4 bedoelde tekening zijn de Eigenaars en de Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1, 3 en 4 gerechtigd, zonder toestemming van de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 2, de parkeergarage te betreden om te komen en te gaan naar de openbare weg. Ten aanzien van de Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index 1 geldt deze bevoegdheid om onderhoudswerkzaamheden te verrichten aan de Privé gedeelten en bijbehorende zaken die behoren tot en onderdeel zijn van het Appartementsrecht met index 1. De Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 2 dient hiertoe zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen aan de Eigenaars en de Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1, 3 en 4. Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik, met dien verstande dat de Eigenaars en de

Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 3 en 4 de kosten voor het beheer en onderhoud van de loopdeur in de speedgate voor hun rekening zullen nemen en nadere afspraken maken met de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 2 ter zake frequentie beheer en onderhoud en het (door)belasten van kosten.

De sleutels van de toegangsdeuren tot deze gedeelten van het Appartementsrecht met index 2 worden daartoe middels een (nader op te stellen) sleutelplan aan de Eigenaars (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van de Appartementsrechten met indices 1, 3 en 4 op eerste verzoek en onvoorwaardelijk ter beschikking gesteld door de Eigenaar (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van het Appartementsrecht met index 2. De eventuele kosten voor het vervaardigen van voormelde sleutel zullen worden doorbelast.

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. Onder verwijzing naar de aan deze akte in Artikel 11A.4 bedoelde tekening zijn de Eigenaars en de Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1 en 4 gerechtigd, zonder toestemming van de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 3, de entrees/gangen/liften op de begane grond, eerste etage, tweede, derde en vierde etage te betreden om te komen en te gaan naar hun Privé-gedeelten dan wel de Gemeenschappelijke Gedeelten en aangebrachte privé zaken (onder andere zonnecellen in verband met onderhoud door de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 en de technische ruimten op de tweede etage). De Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 3 dient hiertoe zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen aan de Eigenaars en de Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1 en 4. Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik.

De sleutels van de toegangsdeuren tot deze gedeelten van het Appartementsrecht met index 3 worden daartoe middels een (nader op te stellen) sleutelplan aan de Eigenaars (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van de Appartementsrechten met indices 1 en 4 op eerste verzoek en onvoorwaardelijk ter beschikking worden gesteld door de Eigenaar (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van het Appartementsrecht met index 3 dan wel door het bestuur van de Vereniging. De eventuele kosten voor het vervaardigen van voormelde sleutel zullen worden doorbelast.

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. Onder verwijzing naar de aan deze akte in Artikel 11A.4 bedoelde tekening zijn de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 4

gerechtigd, zonder toestemming van de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 3, de gangen op de tweede, derde en vierde etage te betreden om te komen en te gaan naar hun Privé-gedeelten dan wel de Gemeenschappelijke Gedeelten (onder andere de bergingen behorende tot het Appartementsrecht met index 4). De Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 3 dient hiertoe zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen aan de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 4. Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik.

De sleutels van de toegangsdeuren tot deze gedeelten van het Appartementsrecht met index 3 worden daartoe middels een nader op te stellen) sleutelplan aan de Eigenaar (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van het Appartementsrecht met index 4 op eerste verzoek en onvoorwaardelijk ter beschikking worden gesteld door de Eigenaar (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van het Appartementsrecht met index 3. De eventuele kosten voor het vervaardigen van voormelde sleutel zullen worden doorbelast.

Schade als gevolg voormeld gebruik komt voor rekening van (afhankelijk wie de schade heeft veroorzaakt) de betreffende Eigenaar of Gebruiker die deze schade veroorzaakt.

- e. Onder verwijzing naar de aan deze akte in Artikel 10.3 bedoelde tekening is de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrechten met index 1 gerechtigd, zonder toestemming van de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 4, de entrees/gangen/liften op de vijfde etage te betreden om te komen en te gaan naar hun Privé-gedeelten dan wel de Gemeenschappelijke Gedeelten en aangebrachte privé zaken (onder andere zonnecellen in verband met onderhoud door de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1). De Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 4 dient hiertoe zijn onvoorwaardelijke medewerking te verlenen aan de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 1. Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik.

De sleutels van de toegangsdeuren tot deze gedeelten van het Appartementsrecht met index 4 worden daartoe middels een nader op te stellen) sleutelplan aan de Eigenaars (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van het Appartementsrecht met index 1 op eerste verzoek en onvoorwaardelijk ter beschikking worden gesteld door de Eigenaar (dan wel in geval van ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van het Appartementsrecht met index 4. De eventuele kosten voor het vervaardigen van voormelde sleutel zullen worden doorbelast.

Schade als gevolg voormeld gebruik komt voor rekening van (afhankelijk wie de schade heeft veroorzaakt) de betreffende Eigenaar of Gebruiker die deze

- schade veroorzaakt (waaronder schade aan het onderliggend dak als een gevolg van het gebruik van voormelde zonnecellen).
- f. De Eigenaars en de Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 3 en 4 zijn gerechtigd, zonder toestemming van de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 1, om een hoogwerker te plaatsen op de buitenruimten behorende tot het Appartementsrecht met index 1 ten behoeve van onderhoud aan de gevels en bewassing van de ramen. Daartoe wordt tussen deze Eigenaars een protocol opgesteld omtrent frequentie, wijze van toegang en veiligheid.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval in geval van nood over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes. In dat kader is het niet toegestaan vluchtwegen te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 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 of zonnecellen die behoren tot een Privé-gedeelte dan wel een Gemeenschappelijk Gedeelte indien het gebruik overeenkomstig Artikel 10.3 wordt toebedeeld aan specifieke Appartementsrechten, dient (dienen) de betreffende Eigenaar(s) het daarop aanwezige (beloopbaar) oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras of zonnecellen) voor eigen (hun) rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar(s) heeft (hebben), in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding. Vorenstaande laat onverlet hetgeen met de in deze akte bedoelde opstalhouders is overeengekomen ter zake voormelde vervanging- of herstelwerkzaamheden.
- 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.

### 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, ook indien die en voor zover die later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met index 3 en index 4 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 Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende nutsvoorzieningen ten behoeve van nutsbedrijven blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wie deze nutsvoorzieningen zijn aangebracht. Deze nutsvoorzieningen alsmede eventueel onderhoud hieraan (bijvoorbeeld door het betreffende nutsbedrijf) dient te worden gedoogd door de Eigenaar in wiens Privé-gedeelte deze nutsvoorzieningen zich bevinden. De Eigenaar dient ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze nutsvoorzieningen toegang te verlenen tot zijn Privé-gedeelte.
- 31.4 Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende zaken ten behoeve van een ander Privé-gedeelte blijven voor rekening van de Eigenaar van dit andere Privé-gedeelte ten behoeve van wie deze zaken zijn aangebracht. Deze zaken alsmede eventueel onderhoud hieraan (bijvoorbeeld door een door de betreffende Eigenaar in te schakelen derde) dient te worden gedoogd door de Eigenaar in wiens Privé-gedeelte deze zaken zich bevinden. De Eigenaar dient ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze zaken toegang te verlenen tot zijn Privé-gedeelte.

### 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.
- 32.4 Schade aan zaken die in een Privé-gedeelte aanwezig zijn ten behoeve van een ander Privé-gedeelte is voor rekening en risico van de Eigenaar van het andere Privé-gedeelte.

### 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, bergruimten 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 (dak-)terrassen en balkons mogen - anders dan reeds aanwezig bij oplevering - uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
- 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/m<sup>2</sup>).
- Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte of in een Gemeenschappelijke Ruimte wordt belemmerd.
- 33.3 De Eigenaars en Gebruikers dienen alle noodzakelijke maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds, daken en waterkerende lagen.
- 33.4 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout (zijnde bomen en struiken en andere opgaande beplantingen) in de 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, behoudens voor zover aangeplant in het kader van de bouwrealisatie dan wel vervanging hiervan. Evenmin is het – behoudens op de daartoe bestemde plaatsen - geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte - op welke verdieping of laag dan ook - te plaatsen.
- 33.5 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de betreffende verdieping van het Gebouw behoudens voor zover aangeplant in het kader van de bouwrealisatie dan wel vervanging hiervan.
- 33.6 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een 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.
- 33.7 Ten tijde van het verlijden van de Akte en/of de bouwkundige oplevering van het Gebouw met Artikel 33.1 tot en met 33.6 strijdige situaties worden, indien zij niet

illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

- 33.8 Ter voorkoming van schade aan alle daaronder gelegen ruimte(n) is het de Eigenaar en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index 4 verboden om hetzij op of in de vloer van de binnen-/daktuinen behorende tot het Appartementsrecht met index 4 voorwerpen en/of beplanting te plaatsen die lekkage of de kans daarop veroorzaken dan wel vergroten, hetzij de binnen-/daktuinen zodanig in te richten dat de kans op lekkage wordt vergroot.

#### 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 bepaalde 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 Het Bestuur 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 45. 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 Voor de periode dat de Gemeente, Synchron B.V., een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties), of een Instelling Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 en Artikel 37.2 niet van toepassing op die Eigenaar. Die Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij die ander schriftelijk verplicht dat deze 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. Deze

schriftelijke verplichting geldt voor het bepaalde in Artikel 37.3 als de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring.

#### Artikel 38

##### Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Zodra een Eigenaar niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de Vereniging kan het Bestuur 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 maandelijks huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.
- 38.3 Voor de periode dat de Gemeente, Synchron B.V., een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties), of 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 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, een en ander met in achtneming van het bepaalde in Artikel 37.7.
- 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 anders dan gebruikelijke omgevingsgeluiden veroorzaakt door het geoorloofd gebruik conform het Reglement (en dan in het bijzonder het geluid veroorzaakt door het gebruik van de ruimten voor (de hiervoor bedoelde) maatschappelijke functies van het Appartementsrecht met index 1) waarbij te gelden heeft dat de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 een verplichting heeft tot handhavend optreden, een en ander zoals nader bepaald in het Huishoudelijk Reglement.
  - 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 56.5 en 56.6.
- 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. Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven en de Gebruiker heeft gesommeerd het gewraakte gedrag te beëindigen kan aan deze Eigenaar niet het gebruik van het betreffende gedeelte worden ontzegd.
- 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 het geven van een waarschuwing als bedoeld in Artikel 41.1, respectievelijk een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.2 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 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

## **K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten**

### Artikel 42

#### Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, alsmede, indien ten aanzien van het betreffende Appartementsrecht de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.7 en verhoogd met de aan het slot van Artikel 14.7 bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, het totaal bedrag van de betreffende bijdragen waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding;
  - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - c. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
  - d. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.

- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Indien (cumulatief):
- ten aanzien van het/de over te dragen Appartementsrecht(en) de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.7; en
  - de nieuwe Eigenaar een Instelling is die de in Artikel 14.7 sub b, tweede gedachtestreepje omschreven garantie heeft afgegeven;
- is – in gedeeltelijke afwijking van het hiervoor bepaalde - uitsluitend de nieuwe Eigenaar (Instelling) aansprakelijk voor het totaal bedrag van de betreffende bijdragen ten behoeve van het Reservefonds waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met de aan het slot van Artikel 14.7 bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging zijn ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds zijn opgeschort, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen en vorenbedoelde vergoeding voor (eventuele) financiële nadelen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave van de opgeschorte bijdragen en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding ten behoeve van het Reservefonds als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en niet langer op naam staan van de oude Eigenaar.
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

#### Artikel 43

##### Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 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.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 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.
- 43.5 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. Deze mededeling kan ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de openbare registers voor registergoederen ingeschreven akte van vestiging.
- 43.6 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 44

##### Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 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.
- 44.2 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.
- 44.3 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.
- 44.4 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.
- 44.5 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 45

### Overtredingen

- 45.1 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.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen twee maanden 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,=).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en worden aan het Reservefonds toegevoegd.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.
- 45.5 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 46

##### De Vereniging

- 46.1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht onder de in het Reglement opgenomen statuten.
- 46.2 a. De Vereniging is genaamd: "**Vereniging van eigenaars gebouw genaamd "Floating Gardens" gelegen aan de Heathrowstraat 2 tot en met 388 (even nummers) en 394 en 396 te Amsterdam**".
- b. De verkorte naam van de Vereniging luidt: "Hoofd VvE Floating Gardens".
- c. De Vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden.
- 46.3 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.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen (waaronder uitdrukkelijk het verkrijgen van voormeld (hoofd)opstalrecht van Synchron B.V.. De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen, beperkte rechten te vestigen (waaronder uitdrukkelijk een onderopstalrecht ten behoeve van de exploitant van de WKO) of in gebruik te geven

na daartoe vooraf verkregen machtiging van de Vergadering. In het kader van het vorenstaande is iedere bestuurder van de Vereniging zelfstandig bevoegd om de akte van levering te ondertekenen en daarbij namens de Vereniging voormeld (hoofd)opstalrecht van Synchron B.V. te verkrijgen en (voor zover nodig) een onderopstalrecht ten behoeve van de exploitant van de WKO te vestigen.

- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

#### Artikel 47

##### Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 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.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeerd 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.
- 47.4 De Vergadering kan de gelden van het Reservefonds niet beleggen.
- 47.5 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.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is niet bevoegd een overeenkomst van geldlening aan te gaan.

#### Artikel 48

##### 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. Het eerste boekjaar van de Vereniging eindigt op eenendertig december van het jaar van de eerste oplevering van het Gebouw.

## *II. De Vergadering*

#### Artikel 49

##### Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 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 49.1, 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.

- 49.2 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 (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur onder opgave van de te behandelen onderwerpen.
- 49.3 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.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal zal de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 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 50

##### De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 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 is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

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.

- 50.3 In geval van Ondersplitsing, direct of indirect, van een Appartementsrecht worden de in Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld. Het Bestuur is verplicht aan het bestuur van de bij een dergelijke Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars mededeling te doen van de oproeping ter vergadering van de Vergadering onder bijvoeging van de oproepingsbrief en de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Het bestuur van een dergelijke vereniging van eigenaars is verplicht haar adresgegevens en elke wijziging daarin schriftelijk of per e-mail mede te delen aan het Bestuur.
- 50.4 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.
- 50.5 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 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 50.6 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

#### Artikel 51

##### Stemrecht

- 51.1 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.
- 51.2 Het totaal aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vierhonderd (400), en is als volgt verdeeld:
- a. de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 brengt eenhonderd (100) stemmen uit;
  - b. de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 2 brengt twintig (20) stemmen uit;
  - c. de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 3 brengt eenhonderdveertig (140) stemmen uit;

- d. de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 4 brengt eenhonderdveertig (140) stemmen uit.

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 hiervoor is bepaald.

- 51.3 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.

- 51.4 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 52

### Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 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.

- 52.2 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 53

### Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 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 51.4 en Artikel 52.1. 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.

- 53.2 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 54

##### Voorschriften inzake het stemmen

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: **meer dan de drie/vierde (3/4)** van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte 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 volstrekte 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.

54.3 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 55

##### 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 65.

#### Artikel 56

##### Besluiten over beheer en onderhoud

56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw 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 56.1 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 56.1 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.

- 56.2 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 61.2.

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.

- 56.3 De Vergadering beslist over een andere kleur van het buitenverfwerk alsmede over een andere 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, tenzij het gaat om de originele kleur ten tijde van de oplevering van het Gebouw. Deze kleuren kunnen in het Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.

- 56.4 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.

- 56.5 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 Hoofdsplitsing;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.4;
- 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 vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder h;
- g. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- h. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, 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;
- i. 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 Hoofdsplitsing,
- j. de WKO installatie mocht deze als een gevolg van de opstalvoorwaarden eigendom wordt van de eigenaar van de Grond bij beëindiging van het betreffende opstalrecht;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van meer dan drie/vierden (3/4) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat meer dan drie/vierden (3/4) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder drie/vierden (3/4) meerderheid wordt hier verstaan: drie/vierden (3/4) 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 drie/vierden (3/4) van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 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 meer dan drie/vierde (3/4) meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 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 56.5

kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder h 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.
- 56.9 Besluiten en (rechts)handelingen die betrekking hebben op zaken die het Gebouw dan wel de Grond betreffen in de relatie tot (voormel)de (onder)opstalhouders die een (hoofd-/onder)opstalrecht hebben ten aanzien van de Grond vallen onder de bevoegdheid van het Bestuur. Daarbij is ieder van de bestuurders van het Bestuur uitdrukkelijk zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd om zonder nadere toestemming van de Eigenaars namens de Vereniging de realisatie-/exploitatieovereenkomst met ENGIE Energy Solutions B.V. en Synchron B.V. te ondertekenen, een en ander overeenkomstig het concept gehecht aan deze akte (bijlage). Het Bestuur is daarbij bevoegd om verder uitvoering te geven aan deze overeenkomst en als direct aanspreekpunt te fungeren.

### *III. Het Bestuur*

#### Artikel 57

##### Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 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. De functie secretaris en penningmeester kunnen in één persoon verenigd worden.
- Voor de eerste maal zal de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
- 57.2 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.
- 57.3 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, waarbij voor de periode dat de Gemeente (de gemeente Amsterdam afdeling Onderwijs, Jeugd en Zorg of Vastgoed) eigenaar is van het Appartementsrecht met index 1 dan wel een door de Gemeente aangewezen rechtsopvolger van dat Appartementsrecht als eigenaar/erfpachter/bestuurder een in dat Appartementsrecht te houden maatschappelijke functies (welke bestemming in

deze akte nader is omschreven) in stand houdt, steeds geldt dat de Gemeente het recht heeft één bestuurder aan de Vergadering voor te dragen.

Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien met in achtneming van voormelde recht van voordracht.

- 57.4 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 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 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.
- 57.6 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.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 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 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 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.
- 57.9 Kan op grond van het in Artikel 57.8 onder c bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan wordt een tweede bestuursvergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan één (1) week en niet later dan zes (6) weken na de eerste. In de oproeping tot deze bestuursvergadering wordt mededeling gedaan dat de komende

bestuursvergadering een tweede bestuursvergadering is als bedoeld in dit Artikel 57.9. In deze tweede bestuursvergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit worden genomen, ongeacht het aantal bestuurders dat ter vergadering aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is.

- 57.10 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.
- 57.11 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
- 57.12 Het Bestuur is gemachtigd om namens de Eigenaren als aanspreekpunt richting (voormel)de (onder)opstalhouders op te treden ten aanzien van zaken die het Gebouw betreffen en de (hoofd-/onder)opstalrechten ten aanzien van de Grond, en in dat kader al datgene te verrichten wat zij nuttig, nodig of wenselijk mocht achten. Ten aanzien van zaken die de afzonderlijke Privé-gedeelten betreffen blijven de afzonderlijke Eigenaren bevoegd.

#### Artikel 58

##### Informatieverstrekking

- 58.1 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.
- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 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.

- 58.3 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 59

##### Register van Eigenaars en Gebruikers

- 59.1 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.
- 59.2 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.
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 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 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

#### Artikel 60

##### Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 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.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 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 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 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.
- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 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 61

##### Administratie en Beheer

- 61.1 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.

- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer – waaronder onder meer dient te worden verstaan het verzorgen van het dagelijks onderhoud, het planmatig onderhoud, het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan Hoofdsplitsing, het jaarlijks onderhoudsplan en voorstellen tot renovatie, zoals een en ander zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomsten - 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.
- 61.3 De aanwijzing van vorenbedoelde Beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de Vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd. Het Bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de Vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering.

#### *IV. Raad van Commissarissen en commissies*

##### Artikel 62

##### Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 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.
- 62.3 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.
- 62.4 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.
- 62.5 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.
- 62.6 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.
- 62.7 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.

- 62.8 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 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 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.
- 62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

### Artikel 63

#### Commissies

- 63.1 De Vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 63.2 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 64

#### Huishoudelijk Reglement

- 64.1 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 het groen in de gevels, op het dak van de entree van de parkeergarage en in de constructieve plantenbakken en daktuinen, zodat een collectieve uitstraling wordt bereikt ten aanzien van dit groen en het gebruik

- van deze plantenbakken alsmede een gemeenschapsregeling komt te gelden ten aanzien van het gebruik van de gemeenschappelijke daktuinen;
- 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 45.2;
  - j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
  - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
  - 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.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid en quorum als bedoeld in Artikel 56.5.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6 Het Bestuur is bevoegd het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

## **O. Wijziging van de Akte**

### Artikel 65

#### Wijziging van de Akte

- 65.1 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.
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 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.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 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.

- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste vijftiendagen.
- 65.5 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 afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 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.
- 65.7 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.
- 65.8 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.
- 65.9 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.
- 65.10 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 65.2, 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 66

#### 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.

In geval na opheffing van de splitsing meerdere Eigenaars gerechtigd zijn in de daardoor ontstane gemeenschap, worden de baten welke hen alsdan toekomen uit hoofde van hun kwaliteit als mede-eigenaar, zoals verkoopopbrengsten en liquidatie-uitkeringen tussen die mede-eigenaars verdeeld in de verhouding van de laatste verzekerde waarde van hun Privé Gedeelten als bedoeld in Artikel 19.2 ten opzichte van de som van die verzekerde waarden.

## **Q. Geschillenbeslechting**

### Artikel 67

#### 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 68

#### 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 69

#### Slotbepaling

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

## **T. Overgangsbepaling**

### Artikel 70

- 70.1 De Vergadering en de Voorzitter/het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een (1) jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
- 70.2 Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden.
- 70.3 De Gemeente en Synchron B.V. zijn tot en met het moment van oplevering van het Gebouw en de Privé-gedeelten aan de afzonderlijke appartementsgerechtigden niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het Reservefonds. Vanaf het moment van oplevering van het Gebouw en de Privé-gedeelten aan de afzonderlijke appartementsgerechtigden geldt ten aanzien van alle Eigenaars (daaronder uitdrukkelijk mede verstaan diegene die gerechtigde is tot een zakelijk recht van erfpacht ten aanzien van een betreffend Appartementsrecht) dat zij overeenkomstig en met inachtneming van het bepaalde in dit Reglement verplicht zijn tot het doen van voorschotten en bijdragen in het Reservefonds.
- 70.4 De Gemeente en Synchron B.V. 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 gerechtigde 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.

#### **Artikel 5. Benoeming bestuurder**

- 5.1 Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze de Gemeente en Synchron B.V., tot eerste twee (2) bestuurders van voormelde vereniging van eigenaars benoemd.
- 5.2 In afwijking van het in artikel 61.3 bepaalde is Synchron B.V. tot aan de eerste vergadering na overleg met de Eigenaars zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde Beheerder(s) en tot het namens de Vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst.

#### **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 voor zover betrekking hebbende op voormelde percelen kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers 4551, 4552, 4553, 4554, 4555 en 4485 (afkomstig uit het vervallen nummer 2795), een akte tot levering op zevententwintig mei negentienhonderd eenennegentig voor mr. J.H.M. Carlier, destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven op achtentwintig mei negentienhonderd eenennegentig ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Amsterdam) in register Hypotheken 4 deel 10496, nummer 56, waarin woordelijk staat vermeld als erfdiensbaarheid tussen de objecten (thans) plaatselijk bekend Heathrowstraat 10-12 en Heathrowstraat 3-5:

*""voorts het navolgende te zijn overeengekomen:*

- I. *A. ten laste van het terrein, welke in erfpacht toebehoort aan de twee hiervoor genoemde vennootschappen, welk terrein op de aan deze akte gehechte tekening is aangeduid zonder arcering met het Romeinse cijfer II, als dienend erf,*  
*en ten behoeve van het terrein dat bij deze akte in erfpacht wordt overgedragen, en is aangegeven met het cijfer I, als heersend erf,*  
*wordt gevestigd een erfdiensbaarheid inhoudende de bevoegdheid tot het komen van en gaan naar de openbare weg, de Heathrowstraat, naar en van parkeerplaatsen gelegen op terrein I, uit te oefenen zowel te voet als met behulp van alle overige middelen van vervoer en transport,*  
*uit te oefenen via de thans bestaande weg, zoals op de tekening aangegeven met een rechte arcering;*
- I. *B. ten laste van het terrein aangegeven met het cijfer I, als dienend erf,*  
*en ten behoeve van het terrein met cijfer II, als heersend erf,*  
*wordt gevestigd een erfdiensbaarheid inhoudende de bevoegdheid tot het komen van en gaan naar de openbare weg van en naar het bedrijfsgebouw en de parkeerplaatsen gelegen op het heersend erf, eveneens uit te oefenen zowel te voet als met behulp van overige middelen van vervoer en transport uit te oefenen via de thans bestaande weg, zoals op de tekening is aangegeven met rechte arcering;*

*II. aangezien de lasten ten gevolge van de hiervoor gevestigde erfdiensbaarheden voor beide erven (nagenoeg) gelijk zijn, draagt iedere erfpachter de kosten van onderhoud met betrekking tot het (de) op zijn erf gelegen weggedeelte(n)."*

Het terrein met Romeinse cijfer I als bedoeld in de hiervoor aangehaalde erfdiensbaarheden betreft gelet op de tekening bij voormelde akte van levering (voornel)de percelen kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers 2796, 4551, 4552, 4553, 4554, 4555 en 4485 (afkomstig uit het vervallen perceelnummer 2370) en het terrein met Romeinse cijfer II betreft (een gedeelte van) de percelen kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers 2797 en 2798;

6.2 een akte houdende wijziging erfpacht (verticale splitsing en gedeeltelijke afstand), vestiging opstalrecht en vestiging erfdiensbaarheden op twaalf oktober tweeduizend twintig verleden voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79269 nummer 199, ter zake het opstalrecht ten behoeve van KPN B.V. en waarin woordelijk staat vermeld:

**"E. VESTIGING OPSTALRECHT**

1. *Ter uitvoering van de Opstalovereenkomst vestigt de Gemeente hierbij een zelfstandig recht van opstal voor het in eigendom hebben van een kabelverdeelstation ten behoeve van de Opstaller op de Onroerende Zaak B, hierna te noemen: "Opstalrecht". Het Opstalrecht wordt hierbij door de Opstaller aanvaard, onder de voorwaarden als opgenomen in deze akte.*
2. *Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken zijn op het Opstalrecht de Opstalvoorwaarden van toepassing.*
3. *Voor het Opstalrecht is door de Opstaller een jaarlijkse indexretributie verschuldigd van eenenvijftig euro (EUR 51,00), exclusief omzetbelasting. Deze retributie is gebaseerd op een grondwaarde van eenduizend zeventienhonderdeen euro (EUR 1.701,00). De retributie dient voor de duur van het Opstalrecht en bij vooruitbetaling te worden voldaan tegen een afkoopsom van eenduizend tweehonderdtweëndertig euro (EUR 1.232,00), exclusief omzetbelasting.*
4. *Het Opstalrecht wordt tussen de Gemeente en de Opstaller geacht te zijn ingegaan per een januari tweeduizend twintig. Het Opstalrecht zal worden gevestigd voor een periode tot een januari tweeduizendzeventig.*
5. *De afkoopsom voor het Opstalrecht (inclusief omzetbelasting), is door de Opstaller voldaan door storting van dit bedrag op één van de bijzondere rekeningen van Loyens & Loeff N.V., als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt, voor welke betaling de Gemeente hierbij kwijting verleent aan de Opstaller. De Gemeente en de Opstaller constateren dat de retributie voor de periode tot en met een januari tweeduizendzeventig mitsdien is afgekocht.*
6. *De Onroerende Zaak B dient te worden aanvaard in de staat waarin deze zich bevindt, met dien verstande dat:*

- (i) *de Gemeente nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor de in, aan of op de Onroerende Zaak B aanwezige verontreinigingen van de bodem en/of het grondwater;*
- (ii) *met betrekking tot de eventueel aanwezige verontreinigingen, gebreken en schaden de Opstaller volledige aansprakelijkheid aanvaardt; en*
- (iii) *de Opstaller de Gemeente vrijwaart voor eventueel aanwezige verontreinigingen, gebreken en schaden voor:*
  - (a) *alle daarmee verband houdende aanspraken van derden; en*
  - (b) *alle daarmee verband houdende schade, die de Gemeente lijdt en/of kosten die de Gemeente eventueel zal moeten maken.*

7. *Het Opstalrecht geeft de Opstaller uitsluitend het recht tot het realiseren, hebben, exploiteren, in stand houden en vernieuwen van een kabelverdeelstation met de daarbij behorende randapparatuur.*

8. *Het Opstalrecht mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de hiervoor in artikel E.7. omschreven bestemming.*

#### **F. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

1. *Partijen zijn overeengekomen dat ter gelegenheid van de vestiging van het Opstalrecht de in dit artikel opgenomen erfdiensbaarheden worden gevestigd. Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Erfpachter hierbij ten behoeve van het Heersend Erf en ten laste van het Dienend Erf, de volgende erfdiensbaarheden, hierna te noemen: "**Erfdiensbaarheden**", welke vestiging de Opstaller hierbij aanvaardt:*

- (i) *de erfdiensbaarheid 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) het kabelverdeelstation met de benodigde materialen, vervoersmiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, beheer, schoonhouden en repareren van het kabelverdeelstation dat is gerealiseerd op het Heersend Erf; en*
- (ii) *de erfdiensbaarheid 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 kabelverdeelstation.*

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.*

3. *De Erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze.*
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 het Erfpachtrecht A.*
5. *De Gemeente stemt er nadrukkelijk mee in dat de Erfdienstbaarheden ook na het einde van het Erfpachtrecht A van kracht blijven.*

## **G. DIVERSEN**

### **1. Derdenwerking**

*Indien en voor zover de op Erfpachtrecht A, het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheden van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als respectievelijk (i) erfpachtbepalingen, (ii) opstalbepalingen en (iii) bepalingen welke voor erfdienstbaarheden kunnen worden overeengekomen, komen Partijen overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot Erfpachtrecht A, het Opstalrecht en het Dienend Erf en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de gebruikers van die percelen.*

*De in het slot van deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen. Indien en voor zover de op Erfpachtrecht A, het Opstalrecht en de Erfdienstbaarheden van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als respectievelijk (i) erfpachtbepalingen, (ii) opstalbepalingen en (iii) bepalingen welke voor erfdienstbaarheden kunnen worden overeengekomen, en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, komen Partijen hierbij overeen dat respectievelijk de Erfpachter, de Opstaller en de gerechtigde tot het Dienend Erf jegens de overige Partijen verplicht zijn de betreffende verplichtingen bij overdracht van respectievelijk Erfpachtrecht A, het Opstalrecht en het Dienend Erf als kettingbeding op te leggen aan opvolgende verkrijgers(s) en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de overige Partijen voortvloeiende rechten namens de overige Partijen aan te nemen.*

*In verband met dit kettingbeding zijn de Erfpachter, de Opstaller en gerechtigde tot het Dienend Erf verplicht om de bepalingen die op Erfpachtrecht A, het Opstalrecht en de bepalingen die op de Erfdienstbaarheden van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen."*

- 6.3 een akte houdende vestiging opstalrechten 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 Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers 4485, 4551, 4553, 4554, 4555, 4557 en 2796**) zoals de Grond waarop het Opstalrecht WKO betrekking heeft is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening met nummer T2000464 de dato een oktober tweeduizend twintig (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 gelegen Warmte-/Koude-Opslag Installatie (de "**WKO-installatie**") ten behoeve van warmte-/koudeleveranties aan het Gebouw, en welke WKO-installatie onder meer bestaat uit verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, 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 de kader van het Gebouw wordt gerealiseerd, de warmtepomp en de droge koeler, 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 wordt gerealiseerd;*
    - ii. *de technische ruimte op de tweede verdieping voor de warmtepomp van de maatschappelijke functies;*
    - iii. *de opstellingsruimte voor de droge koeler op het bovenste dak boven de negentiende verdieping van het Gebouw;*
- 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 in pandige ruimten samen circa achtenveertig vierkante meter bruto vloeroppervlakte (48 m<sup>2</sup> 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 aansluitstompen;
- de (overige) verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en (bron)leidingen en overige infrastructuur (bestaande uit het distributienet van energiecentrale tot aansluiting).

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

1.2 *Het Opstalrecht WKO wordt geacht te zijn ingegaan per een april tweeduizend eenentwintig.*

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 betrekking op heeft wordt aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van de beschikbaarstelling bevindt. Hierbij geldt dat:*

- *het de Gemeente niet bekend is of de zaak in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in de bijzondere bepalingen genoemde bestemming;*
- *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;*
- *de Opstaller bij voorbaat afstand doet van alle aanspraken op schadevergoeding, die u 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.*

1.5 *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 Ondergrondse Netten (WION) 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 – naar 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 zeven en twintig 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. *het gedeelte van de Grond waarop het Opstalrecht WKO betrekking heeft, dient te worden aanvaard in de staat, waarin dit zich ten tijde van de vestiging bevindt, met dien verstande dat de Opstaller middels de verkrijging van deze zaak van de voormalige erfpachter Société Internationale De Télécommunications A ronautiques (S.I.T.A.), deze zaak reeds heeft aanvaard waarbij:*
    - A. *- het de Gemeente niet bekend is dat deze zaak bij aanvang van het opstalrecht WKO in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de in deze bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;*
    - de milieu-hygiënische staat van de Grond waar het Opstalrecht WKO betrekking heeft voor rekening en risico komt van de Opstaller;*
    - de Gemeente nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor de in, aan of op de Grond waar het Opstalrecht WKO*

*aanwezige verontreinigingen van de bodem, het grondwater, het oppervlakte water of de waterbodem;*

*- de Opstaller de Gemeente vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die het gevolg is van het ontbreken van de geschiktheid van de zaak in milieu-hygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming voor de in deze bijzondere bepalingen genoemde bestemmingen;*

*B. 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;*

*C. 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:*

- zesenzeventig (46) parkeerplaatsen (auto);*
- vijfnegenentig (95) meergezins vrije sector koopwoningen, totaal achtduizend twaalf vierkante meter Gebruik Oppervlakte (8.012 m<sup>2</sup> go);*
- één (1) gezamenlijke huiskamer ten behoeve van de vrije sector koopwoningen, totaal vierennegenentig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (94 m<sup>2</sup> go);*
- zevenennegenentig (97) meergezins koopwoningen met een huurverplichting (middeldure huur), totaal vierduizend zevenhonderddrieënzeventig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (4.773 m<sup>2</sup> go);*
- twee (2) gezamenlijke huiskamers ten behoeve van de koopwoningen met een huurverplichting (middeldure huur), totaal eenhonderdachtendertig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (138 m<sup>2</sup> go);*
- één (1) maatschappelijke functie (kinderdagverblijf), totaal achthonderdvierenzeventig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (874 m<sup>2</sup> bvo) en een buitenruimte van totaal circa vierhonderdvier vierkante meter (404 m<sup>2</sup>);*
- één (1) maatschappelijke functie (school), totaal tweeduizend driehonderdnegenentwintig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (2.329 m<sup>2</sup> bvo);*
- één (1) kabelverdeelstation (KPN), totaal negen vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (9 m<sup>2</sup> bvo)*

*met een kruipruimte van negen vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (9 m<sup>2</sup> bvo);*

- *één (1) wijktrafo (Liander), totaal circa achttien vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (18 m<sup>2</sup> bvo), (terrein en bebouwing zijnde het Gebouw zoals hiervoor gedefinieerd); en*

*dat de Gemeente het Gebouw opeenvolgend zal betrekken in hoofd-, en ondersplitsingen en de aldus gevormde (onder)appartementsrechten in erfpacht zal uitgegeven in dit kader:*

*1° verklaart de Opstaller zich nadrukkelijk bekend met:*

*de voorwaarden waaronder deze erfpacht(en) wordt(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 erfpacht(en) met betrekking tot de naast/boven de WKO-installatie op te richten bebouwing;*

*2° zullen zo mogelijk bij de vestiging van het Opstalrecht WKO worden gevestigd al zodanige erfdiensbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden terreingedeelten waarop het Opstalrecht WKO en de erfpachten 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 Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de in erfpacht uit te geven (onder)appartementsrechten;*

- D. de Grond waar het Opstalrecht WKO betrekking op heeft overigens 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 erfdiensbaarheden zoals die zich uit de feitelijke situatie ter plekke manifesteren.*

- 2a. 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 (deWKO-installatie) ten behoeve van warmte-/koude-leveranties en omvat het gebruik van één of meer ruimten, waarin (delen van) de WKO-installatie staat/staan opgesteld, in totaal groot achtenveertig vierkante meter (48 m<sup>2</sup>) bruto vloeroppervlak (bvo); de WKO-installatie bestaat onder meer uit: verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, pompen, warmtewisselaars, overdrachtsstations, warmte- en koude bronputten/bronnen met bijbehorende kabels en leidingen en overige infrastructuur;*

- 2b. *het Opstalrecht WKO mag alleen worden gebruikt overeenkomstig de in onder 2a. omschreven bestemming;*
- 2c. *de Opstaller casu quo de personen door de Opstaller aan te wijzen is/zijn gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud door het Gebouw 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;*
- 2d. *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 Ondergrondse Netten (WION) door te geven aan en in te doen schrijven in de openbare registers (Kadaster);*
- 2e. *de Gemeente is gerechtigd de Opstaller aanwijzingen te geven tot de verplaatsing van de buiten het Gebouw gelegen, warmte-/koude bronputten alsmede de tussen Gebouw 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 cum annexis gestelde (verlegregeling);*
3. *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;*
- 4a. *de Opstaller is –in samenhang met de oprichting van het Gebouw– verplicht tijdig met de realisering van de opstallen aan te vangen en vervolgens voortvarend met de realisering voort te gaan;*
- 4b. *tenminste dertien (13) weken voordat de te realiseren opstallen gereed zullen zijn, dient de Opstaller er voor te zorgen, dat de buiten het Gebouw gelegen warmte-/koude bronputten en leidingen zijn gerealiseerd en het werkerrein 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;*
- 4c. *de Opstaller is verplicht de te realiseren WKO-installatie uiterlijk ten tijde van de ingebruikname van het op te richten Gebouw te hebben voltooid en in bedrijf te hebben genomen;*

- 4d. *van het gestelde onder 4a, 4b en 4c mag slechts worden afgeweken na voorafgaande, schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam;*
  5. *de Opstaller verklaart nadrukkelijk bekend te zijn met de bevoegdheid van de Gemeente de ontruiming van de Grond waar het Opstalrecht WKO betrekking op heeft op grond van de grosse van de akte van vestiging in gang te zetten als het Opstalrecht WKO is geëindigd;*
  6. *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 van de Gemeente Amsterdam weg te nemen en het perceel 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;*
  7. *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.*
- 2.2 *Indien en zodra de Grond met het Gebouw zal worden betrokken in een hoofdsplitsing in appartementsrechten (en vervolgens in diverse ondersplitsingen in appartementsrechten), waarbij van rechtswege zal ontstaan een vereniging van eigenaars. Deze vereniging zal het Opstalrecht WKO verkrijgen gelet op het hierna in artikel 11 bepaalde. Deze vereniging zal alsdan het uitvoerend orgaan zijn ter zake de afstemming namens de Opstaller richting de Gemeente ter zake voormelde opstalvoorwaarden voor de periode dat zij gerechtigde is tot het Opstalrecht WKO.*

### **Artikel 3. Financiële bepalingen**

- 3.1 *De (totale) grondwaarde van de Grond bedraagt negenduizend driehonderdthwaalf euro (EUR 9.312,00).  
De bijbehorende jaarlijkse indexretributie bedraagt tweehonderdnegenenzeventig euro (EUR 279,00) en is gebaseerd op een retributiepercentage van drie procent (3%).*
- 3.2
  - (a) *De ingangsdatum van het Opstalrecht WKO wordt door Partijen vastgesteld op een april tweeduizend eenentwintig. De einddatum van het eerste tijdvak van vijftig (50) jaar van het Opstalrecht WKO is derhalve een april tweeduizend eenenzeventig.*
  - (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 voor of op één april en één oktober van elk jaar.*
  - (c) *Per een april tweeduizend eenenzeventig 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 afkoop van de retributie voor het eerste tijdvak.*
- 3.4 (a) *De Opstaller is thans de retributie verschuldigd aan de Gemeente, die bij vooruitbetaling wordt voldaan voor een periode van vijftig (50) jaar en derhalve tot een april tweeduizend eenenzeventig, zulks tegen een afkoopsom van zesduizend zevenhonderdneuenendertig euro (EUR 6.739,00) (de "Afkoopsom").*
- (b) *De Afkoopsom 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 Afkoopsom.*
- (c) *De Gemeente heeft jegens ondergetekende notaris pas recht op uitbetaling van (het hem toekomende gedeelte van) de Afkoopsom, 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. Erfdienstbaarheid**

- 7.1 *Partijen zijn overeengekomen dat ter gelegenheid van de vestiging van het Opstalrecht WKO de in dit artikel opgenomen erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Gemeente hierbij ten behoeve de WKO-installatie (het "**Heersend Erf**") en ten laste van de Grond waar het Opstalrecht WKO op wordt uitgeoefend (het "**Dienend Erf**"), welke vestiging de Opstaller hierbij aanvaardt, de erfdienstbaarheid (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 WKO (alsmede andere bevoegd gebruikers van het Heersend Erf) over/in het Dienend Erf mogen komen van en gaan naar (en vice versa) de Ruimte en de WKO-installatie met de benodigde materialen, vervoersmiddelen en werktuigen, voor zover mogelijk en van belang voor het onderhoud, beheer, schoonhouden en repareren van de Ruimte en de WKO-installatie dat is gerealiseerd op het Heersend Erf.*
- 7.2 *De (beperkt) gerechtigde tot het Heersend Erf zal onbeperkt toegang hebben tot het Dienend Erf voor zover deze bevoegdheid niet valt onder het Opstalrecht WKO doch wel nodig is voor de exploitatie, 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 de WKO-installatie die leidt tot een acute bedrijfsonderbreking en aanzienlijke financiële schade of onmiddellijke veiligheidsrisico's.*
- 7.3 *De Erfdienstbaarheid dient te worden uitgeoefend op de voor het Dienend Erf minst bezwarende wijze.*
- 7.4 *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 of aan de gerechtigde tot de Grond.*

**Artikel 8. Uitdrukkelijk aanvaarding**

*De Opstaller aanvaardt uitdrukkelijk de hiervoor vermelde bijzondere lasten en beperkingen.*

**Artikel 9 Kosten**

*De notariële kosten en het kadastrale recht wegens de onderhavige vestiging en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van de Opstaller.*

**Artikel 10. Restbepaling**

*Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat ter zake de in deze akte geconstateerde vestiging recht van opstal geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele*

ontbindende voorwaarden en dat eventueel geldende opschortende voorwaarden (geacht worden) in vervulling (te) zijn gegaan.

**Artikel 11. Levering Opstalrecht WKO en vestiging onderopstalrecht**

11.1 Partijen constateren dat de Grond met het Gebouw zal worden betrokken in een hoofdsplitsing in appartementsrechten (en vervolgens in diverse ondersplitsingen in appartementsrechten), waarbij van rechtswege zal ontstaan een vereniging van eigenaars (de "**Vereniging**"). Synchroon B.V. (voornoemd) en de Vereniging sluiten met de exploitant van de WKO-installatie (de "**Exploitant**") een (drie-partijen) aansluit- en exploitatieovereenkomst inclusief bijbehorende bijlagen ter zake de WKO-installatie (de "**AEOK**"), waarbij geldt dat Synchroon B.V. enkel partij is voor de afspraken over de aansluiting en realisatie van de WKO-installatie en de Vereniging enkel partij is voor de afspraken ter zake van de exploitatie van de WKO-installatie. Tevens zal ten behoeve van de Exploitant ter zake de WKO-installatie een tijdelijk onderopstalrecht onder ontbindende voorwaarde van voortijdige beëindiging van de AEOK worden gevestigd (het "**Onderopstalrecht WKO**").

11.2 In verband met het bepaalde in artikel 14 van de Algemene Bepalingen 2000 verleent de Gemeente bij deze haar onvoorwaardelijke toestemming zonder tijdsbepaling voor de levering van het Opstalrecht WKO door de Opstaller aan de Vereniging.

Voorts bevestigt de Gemeente dat voor de vestiging van het Onderopstalrecht WKO door de Opstaller dan wel de Vereniging (afhankelijk van de timing) ten behoeve van de Exploitant geen toestemming is vereist in de zin van artikel 14 van de Algemene Bepalingen 2000, inhoudende dat (gelet op artikel 5:93 lid 2 eerste zin juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek) het Onderopstalrecht WKO eindigt indien het Opstalrecht WKO eindigt tenzij het Opstalrecht WKO eindigt door vermenging of afstand.

11.3 In verband met rechtsopvolging stelt de Opstaller voorts reeds vast dat de eigenaars, erfpachters en gebruikers ter zake de (onder)appartementsrechten die ontstaan bij de onder artikel 11.1 bedoelde splitsing(en) in appartementsrechten gedurende de duur van het Onderopstalrecht WKO met de Exploitant een leveringsovereenkomst zullen moeten afsluiten, ter zake waarvan gedurende de duur van het Onderopstalrecht WKO het navolgende ketting-/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, heeft de Vereniging een aansluit- en exploitatieovereenkomst (de "**Overeenkomst**") gesloten met ENGIE Energy Solutions B.V. (de "**Exploitant**") en Synchroon B.V.. De Overeenkomst is tijdelijk en voor wat betreft haar duur wordt verwezen naar artikel 7 en artikel 8 van de Overeenkomst, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).



\*.2Gedurende de looptijd van de Overeenkomst zijn:

- i. de (betreffende) eigenaars (de "**Eigenaar**"), zijnde thans de Gemeente, van de afzonderlijke (onder)appartementenrechten die onderdeel zijn van het Gebouw en voor zover betrekking hebben op een woning dan wel een ruimte voor maatschappelijke functie (de "**Appartementsrechten**" en ieder afzonderlijk een "**Appartementsrecht**"), in geval deze Appartementsrechten dan wel dit Appartementsrecht niet in erfpacht is/zijn uitgegeven; dan wel
- ii. de (betreffende) erfpachters (de "**Erfpachter**"), zijnde thans de Koper, in geval 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 één of meer van de Appartementsrechten niet zelf gebruikt, om:
    1. een overeenkomst te sluiten met de Exploitant (de "**Leegstandsovereenkomst**") ter zake de betreffende Appartementsrechten die hij niet zelf gebruikt, in welke overeenkomst:
      - de verplichtingen van de Exploitant in verband met de levering/afname van Utilities zijn neergelegd;
      - de verplichting van de Eigenaar dan wel de Erfpachter is neergelegd om de huurders/gebruikers van de betreffende Appartementsrechten te verplichten om een leveringsovereenkomst aan te gaan met de Exploitant (dan wel een eventueel opvolgend exploitant) inzake de afname van Utilities inclusief bijbehorende bijlagen (tezamen: de "**Leveringsovereenkomst**");
    2. in iedere huur of gebruiksovereenkomst die de Eigenaar dan wel de Erfpachter met betrekking tot (een gedeelte van) de betreffende Appartementsrechten aangaat aan de desbetreffende huurder of gebruiker de verplichting op te leggen om een Leveringsovereenkomst met de Exploitant (dan wel een eventueel opvolgend exploitant) te sluiten;
  - b. indien een Eigenaar dan wel een Erfpachter één of meer van de Appartementsrechten wel zelf gebruikt, om zelf een Leveringsovereenkomst met de Exploitant te sluiten terzake de/het betreffende Appartementsrecht(en) die hij zelf gebruikt;

ter voorkoming van misverstanden houdt vorenstaande onder verwijzing naar de Overeenkomst in dat de volgende overeenkomsten dienen te worden gesloten, woordelijk luidend in de Overeenkomst:

- "o voor wat betreft de Afnemers met betrekking tot een Woning:
- de Huurovereenkomst Warmtepomp Particulieren met bijbehorende annexen, zoals deze huurovereenkomst en annexen als bijlage 4.1 aan deze Overeenkomst zijn gehecht, en
  - de Leveringsovereenkomst Bronenergie Particulieren met bijbehorende annexen, zoals deze leveringsovereenkomst en annexen als bijlage 4.2 aan deze Overeenkomst zijn gehecht,
- o voor wat betreft de Afnemers met betrekking tot de School en de Kinderdagopvang: de Leveringsovereenkomst Zakelijke Afnemers met bijbehorende annexen, zoals deze leveringsovereenkomst en annexen als bijlage 4.3 aan deze Overeenkomst zijn gehecht;"

een en ander conform de (concepten) van de Huurovereenkomst Warmtepomp Particulieren, Leveringsovereenkomst Bronenergie Particulieren en Leveringsovereenkomst Zakelijke Afnemers die zijn gehecht aan de Overeenkomst en (eveneens) aan deze akte zijn gehecht (bijlagen).

\*.3 Indien de Overeenkomst eindigt, zal de Leegstandsovereenkomst worden beëindigd en zullen de Leveringsovereenkomsten in principe middels contractsovername worden overgedragen aan de opvolgende exploitant. Indien de Overeenkomst en Leegstandsovereenkomst eindigen, is de Erfpachter verplicht om:

- Indien sprake is van de in artikel \*.2 sub a vermelde situatie: om de in artikel \*.2 vermelde Leegstandsovereenkomst aan te gaan met de Vereniging of een door de Vereniging aan te wijzen derde, te weten de opvolgende exploitant; of
- Indien sprake is van de in artikel \*.2 sub b vermelde situatie: om de in artikel \*.2 vermelde Leveringsovereenkomst aan te gaan met de Vereniging of een door de Vereniging aan te wijzen derde, te weten de opvolgende exploitant.

\*.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 de Vereniging 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 ten aanzien waarvan het in artikel \*.4 bepaalde niet wordt nagekomen, ten behoeve van zowel de Exploitant (dan wel de eventuele opvolgende exploitant) als de Vereniging ieder afzonderlijk, met de bevoegdheid voor deze laatsten om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen."''

6.4 een akte houdende vestiging opstalrechten 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 Sloten Noord-Holland, sectie K, nummer 4555** (ongeveer groot achttien vierkante meter (18 m<sup>2</sup>)) (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 achttien vierkante meter bruto vloeroppervlakte (18 m<sup>2</sup> bvo), waarin de transformatorinstallatie is gevestigd (de "**Ruimte**");

de locatie van de Ruimte wordt weergegeven in de coördinatentekening van BK Ingenieurs de dato zeven september tweeduizend twintig, tekeningnummer 173992 en benoemd in de bijbehorende metragelijst de dato zeventien september tweeduizend twintig.

- 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) het 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 eenhonderdvijf euro (EUR 105,00) voor de looptijd van het recht, die bij vooruitbetaling dient te worden voldaan tegen een afkoopsom van tweeduizend vijfhonderdzesendertig euro (EUR 2.536,00) (de "Afkoopsom").*
- b.
  - (a) *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").*
  - (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 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 dien verstande dat het Terrein bij aanvang van het Opstalrecht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de bestemming als onder artikel 1. omschreven;*
- b. *De Gemeente niet instaat voor de afwezigheid van haar onbekende gebreken;*
- c. *De Opstaller nadrukkelijk verklaart 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, mits daardoor de rechten van de Opstaller niet onredelijk worden belemmerd.*

- d. De Opstaller is er uitdrukkelijk mee bekend dat:*
- het Terrein waarop het Opstalrecht wordt gevestigd, omringd is door een perceel welk in erfpacht is uitgegeven aan Synchron B.V. (Dossiernummer E 15905/1);*
  - voornoemde erfpachter het Terrein tezamen met het omringde terrein zal herontwikkelen met onder e. genoemde nieuwe bestemmingen (het "Complex");*
  - het Opstalrecht onderdeel wordt van het Complex waarbij de wijktransformator van de Opstaller (Liander) tezamen met het kabelverdeelstation van KPN en de inrit van de toekomstige ondergrondse parkeergarage constructief wordt betrokken in een sculpturaal bouwwerk;*
  - de Gemeente het Complex opeenvolgend zal betrekken in hoofd-, en ondersplitsingen en de aldus gevormde onderappartementsrechten in erfpacht zal uitgegeven aan Synchron B.V.;*
- e. de Opstaller is er in dit verband mee bekend, dat het Terrein waarop het Opstalrecht wordt gevestigd tezamen met het omringde terrein door middel van een transformatie opnieuw in erfpacht zal worden uitgegeven ten behoeve van:*
- zesenvestig (46) parkeerplaatsen (auto);*
  - vijfnegentig (95) meergezins vrije sector koopwoningen, totaal achtduizend twaalf vierkante meter Gebruik Oppervlakte (8.012 m<sup>2</sup> go);*
  - één (1) gezamenlijke huiskamer ten behoeve van de vrije sector koopwoningen, totaal vierennegentig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (94 m<sup>2</sup> go);*
  - zevenennegentig (97) meergezins koopwoningen met een huurverplichting (middeldure huur), totaal vierduizend zevenhonderddrieënzeventig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (4.773 m<sup>2</sup> go);*
  - twee (2) gezamenlijke huiskamers ten behoeve van de koopwoningen met een huurverplichting (middeldure huur), totaal eenhonderdachtendertig vierkante meter Gebruik Oppervlakte (138 m<sup>2</sup> go);*
  - één (1) maatschappelijke functie (kinderdagverblijf), totaal achthonderdvierenzeventig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (874 m<sup>2</sup> bvo) en een buitenruimte van totaal circa vierhonderdvier vierkante meter (404 m<sup>2</sup>);*
  - één (1) maatschappelijke functie (school), totaal tweeduizend driehonderdneuentwintig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (2.329 m<sup>2</sup> bvo);*

- één (1) kabelverdeelstation (KPN), totaal negen vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (9 m<sup>2</sup> bvo) met een kruipruimte van negen vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (9 m<sup>2</sup> bvo);
- één (1) warmte-/koude opslag installatie (WKO), totaal circa achtenveertig vierkante meter Bruto Vloer Oppervlakte (48 m<sup>2</sup> bvo);

in dit kader:

1. verklaart de Opstaller zich nadrukkelijk bekend met:
  - de voorwaarden waaronder voormelde erfpacht worden gevestigd en de beperkingen die deze ten aanzien van het Opstalrecht met zich meebrengen;
  - de samenhang tussen het Opstalrecht en voormelde erfpacht 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 erfdienstbaarheden als noodzakelijk blijken te zijn tussen onderscheiden perceelsgedeelten waarop het Opstalrecht en de erfpacht betrekking hebben –voor zover nodig over en weer– de verplichting voor de gerechtigde(n) tot de onderscheiden rechten te dulden, dat de feitelijke toestand, waarin de van de diverse rechten deel uitmakende opstallen zich conform de geprojecteerde toestand ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, respectievelijk eventuele strijdigheden met het burenenrecht worden gelegaliseerd;
3. zal de Gemeente als grondeigenaar met de vestiging van de vorenbedoelde erfdienstbaarheden instemmen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:84 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft het in erfpacht uit te geven terrein.

#### **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 gerechtigdheid 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 veertig (40) 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 Terrein 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, dat op het Terrein, waar het Opstalrecht betrekking op heeft, 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. Bezwaren 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, noch met hypotheek of enig ander zakelijk recht worden bezwaard; 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 en/of bezwaring 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 of bezwaring 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 of bezwaring generlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontleen.*
- 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 raad 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 onaangetast 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 wijktrafo met de benodigde materialen, vervoersmiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, beheer, schoonhouden en repareren van de wijktrafo 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 wijktrafo.*

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."*

6.5 het kadastraal uittreksel van de Grond voor wat betreft:

a. de percelen met kadastrale nummers 4551, 4553, 4554, 4555 en 2796 maakt melding van de publiekrechtelijke beperking:

*"Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder, Afkomstig uit stuk Hyp4 76080/154, Ingeschreven op 08-01-2021 om 14:00"*

b. het perceel met kadastraal nummer 4557 maakt melding van de publiekrechtelijke beperking:

*"Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk, Afkomstig uit stuk Hyp4 63605/132 Ingeschreven op 11-02-2014 om 14:45, Aanvullend stuk Hyp4 63605/141, Is aanvulling op Hyp4 63605/132, Ingeschreven op 20-02-2014 om 14:11"*

#### **Artikel 7. Te vestigen erfdienstbaarheden**

In de akte van levering waarin een Appartementsrecht dan wel het aan de Gemeente in eigendom toekomende belendende perceel kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland, sectie K, nummers 4552 en 4556 (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) en onderbouw van het Gebouw onder het dienend erf (parkeergarage). Door de eigenaar van het heersend erf behoeft geen (periodieke) vergoeding (retributie) te worden betaald aan de eigenaar van het dienend erf.

#### **Artikel 8. Bodemgesteldheid van de Grond**

Ter zake de milieuhygiënische bodemgesteldheid van de Grond wordt verwezen naar het verkennend (water)bodem- en verhardingsonderzoek | 184433 | de dato zesentwintig september tweeduizend negentien, wat aan deze akte is gehecht ([bijlage](#)). Dit onderzoek wordt aan deze akte gehecht zodat bij de uitgifte in erfpacht van de Appartementsrechten dan wel de

onderappartementsrechten in geval van ondersplitsing daarnaar kan worden verwezen daar dit onderzoek voor alle erfpachters toepasselijk is.

#### **Artikel 9. Woonplaats**

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

#### **Slotverklaringen**

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

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 vijftien uur elf minuten (15.11).

(Volgt ondertekening)

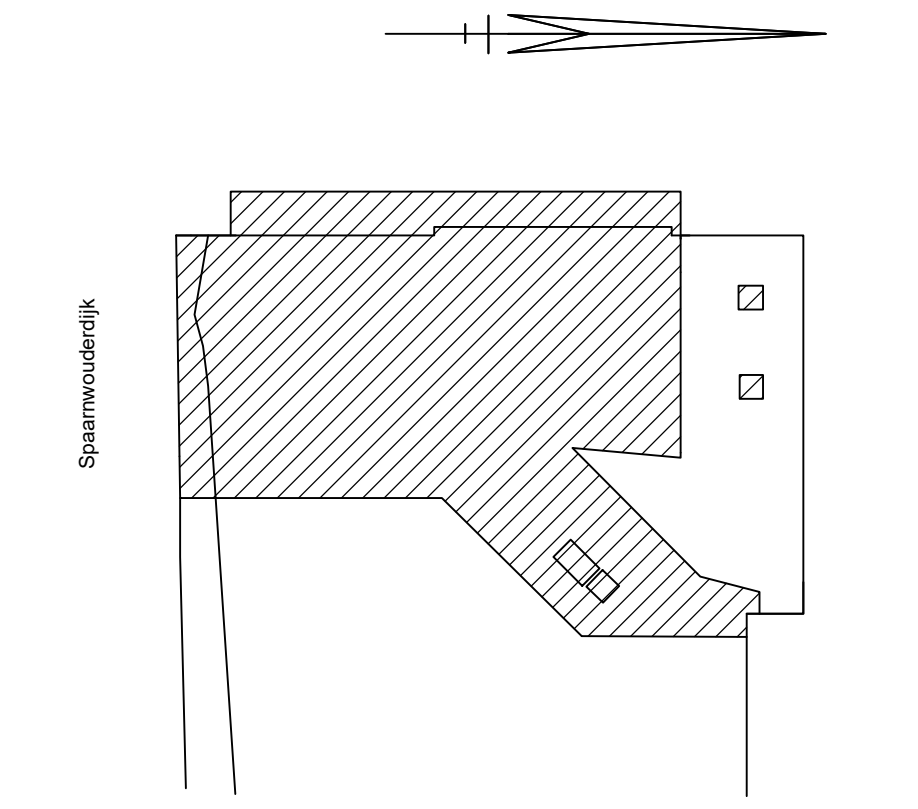
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) J. Kampherbeek

Ondergetekende, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, 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.

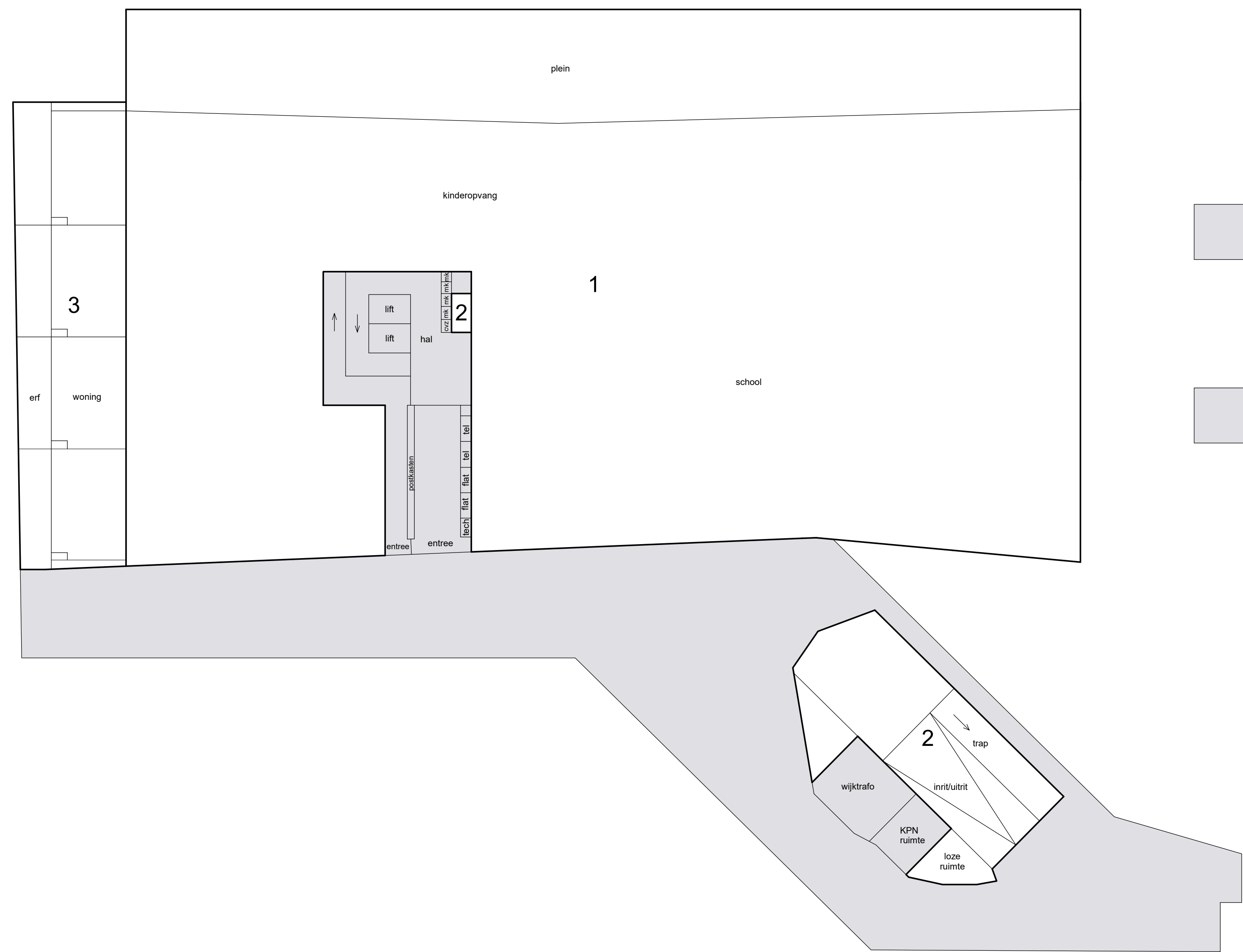
(w.g.) J. Kampherbeek

Ondergetekende, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam verklaart dat dit afschrift samen met de tekening, die in bewaring is genomen met depotnummer **20210414000051**, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

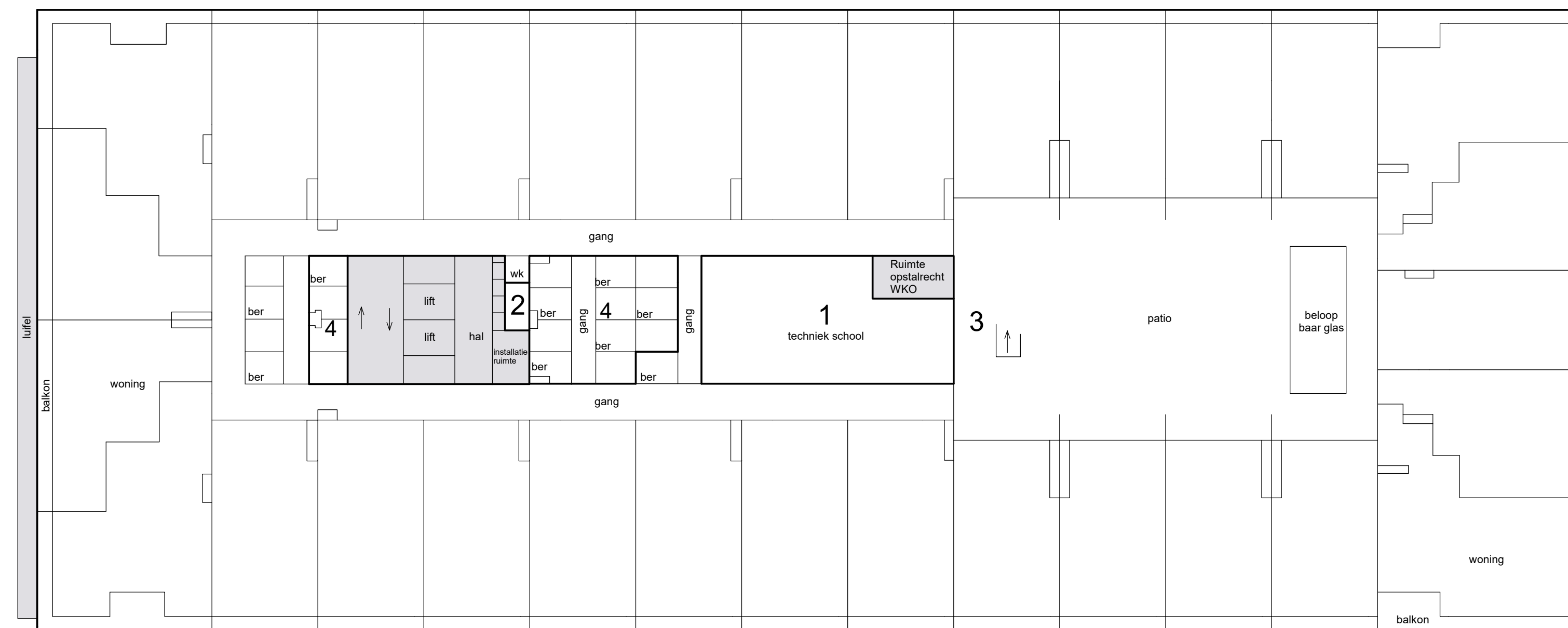


Situatie 1: 1000 Sloten (Noord-Holland) K 2796, 4485, 4551, 4553, 4554, 4555, 4557

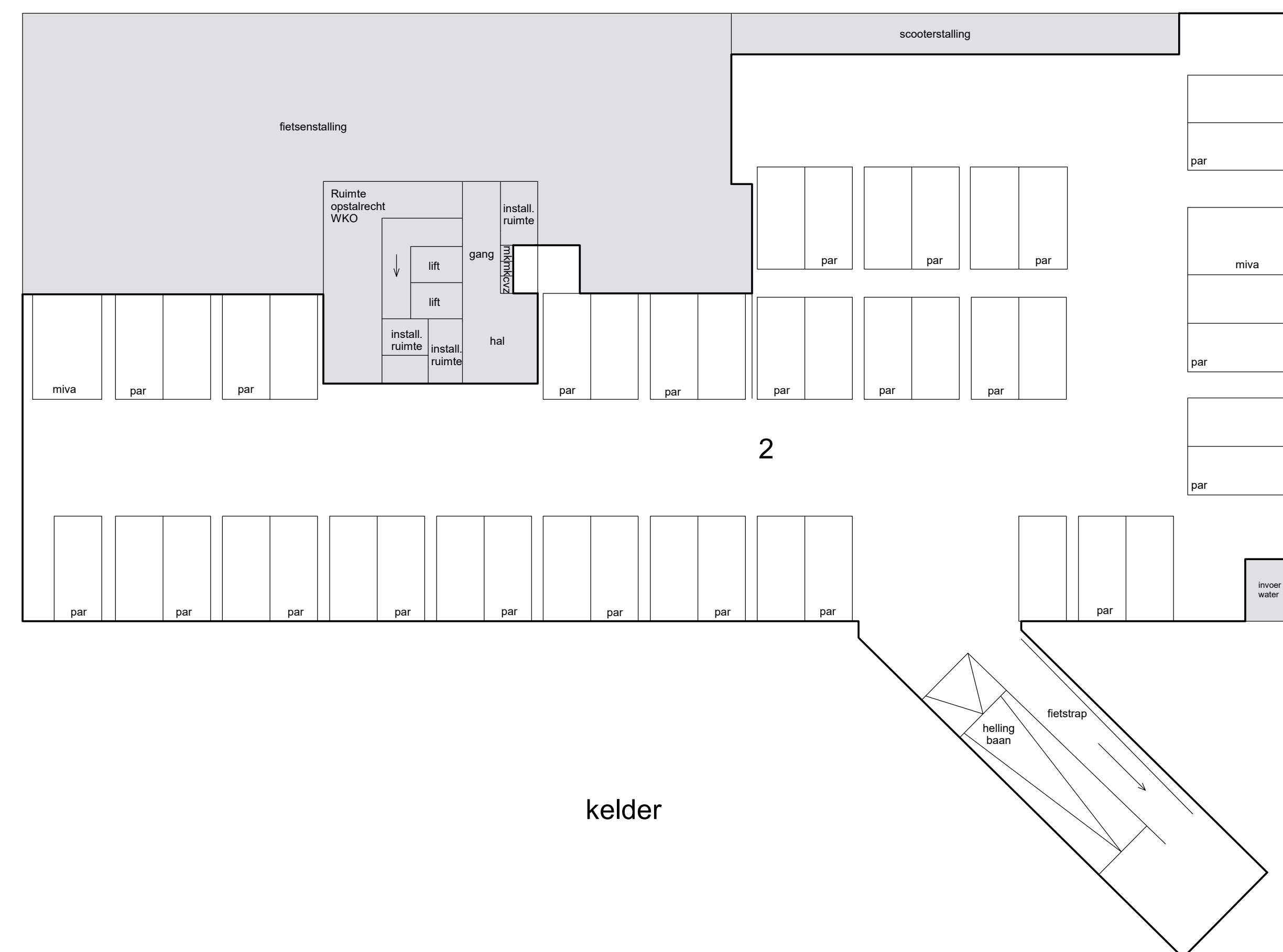
Schaal 1 : 200  
 = Gemeenschappelijk  
 Tekening bestaat uit 3 bladen  
 Blad 1



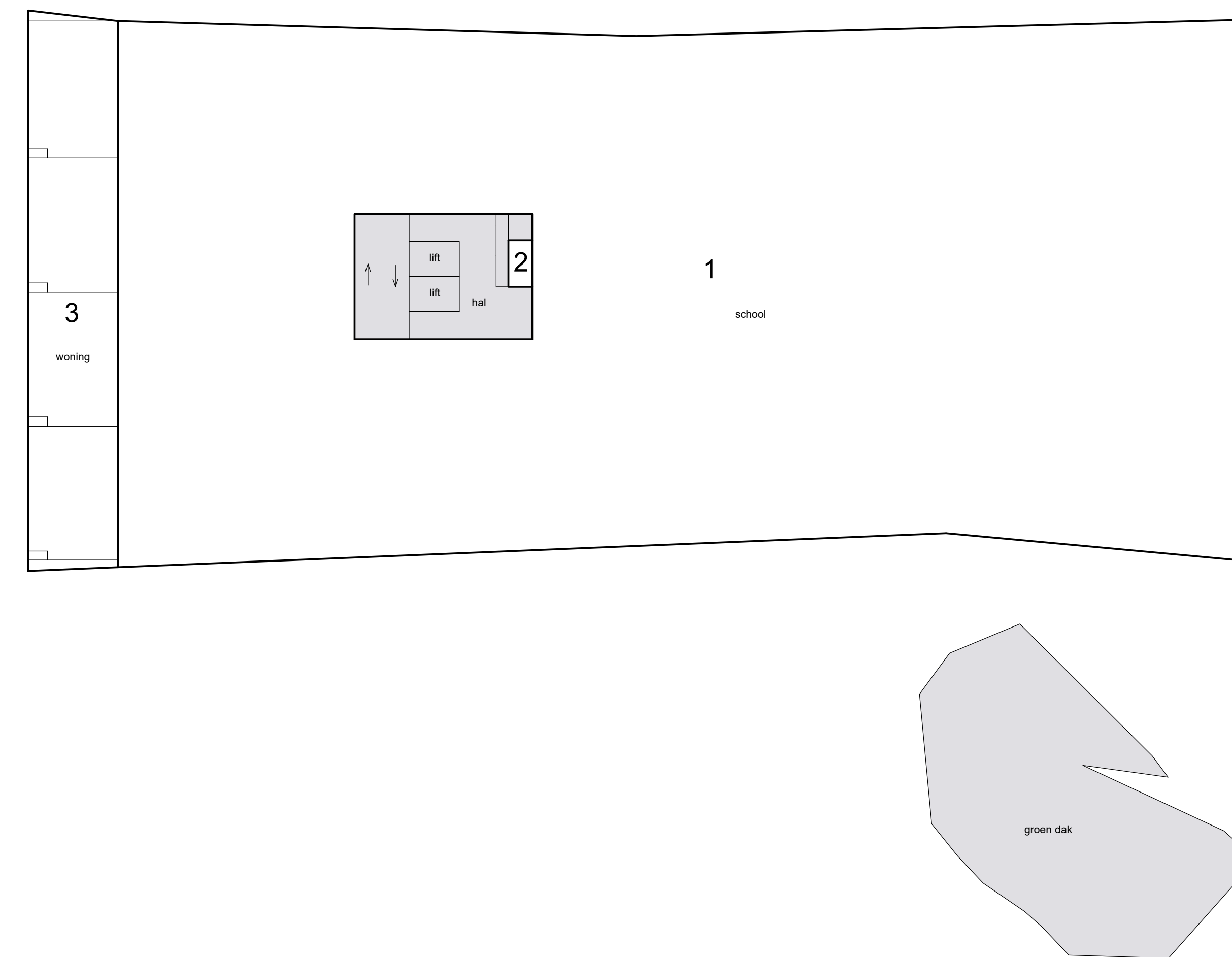
begane grond



2e etage

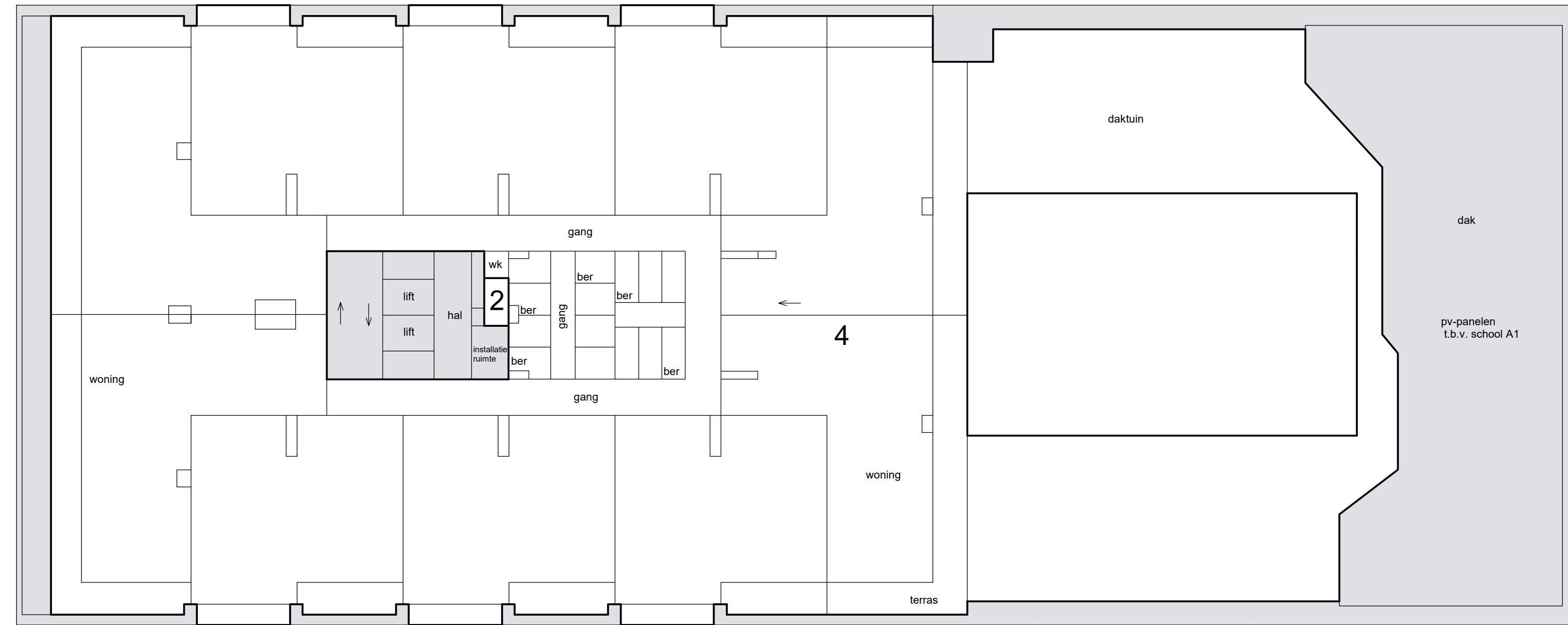


kelder

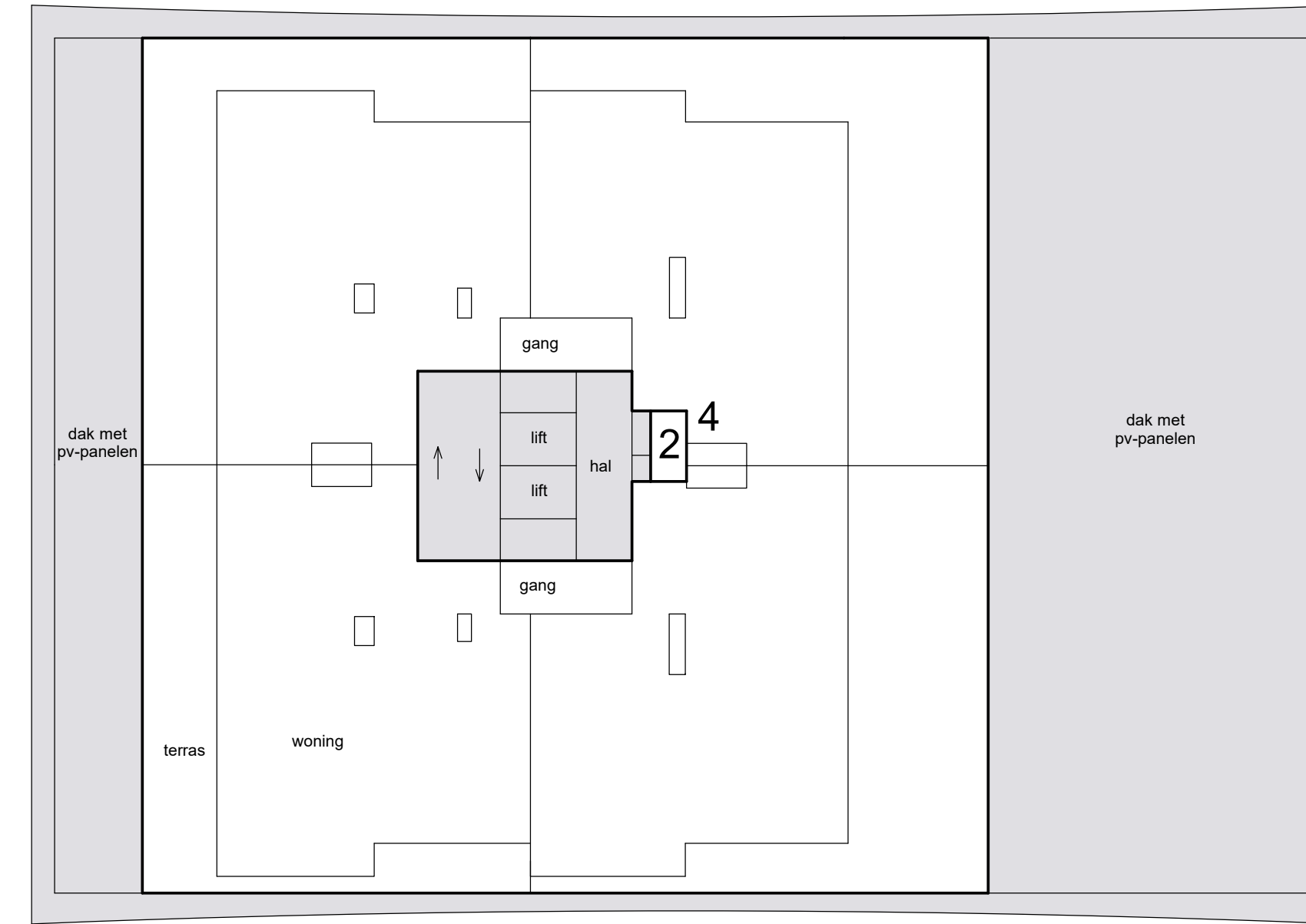


1e etage

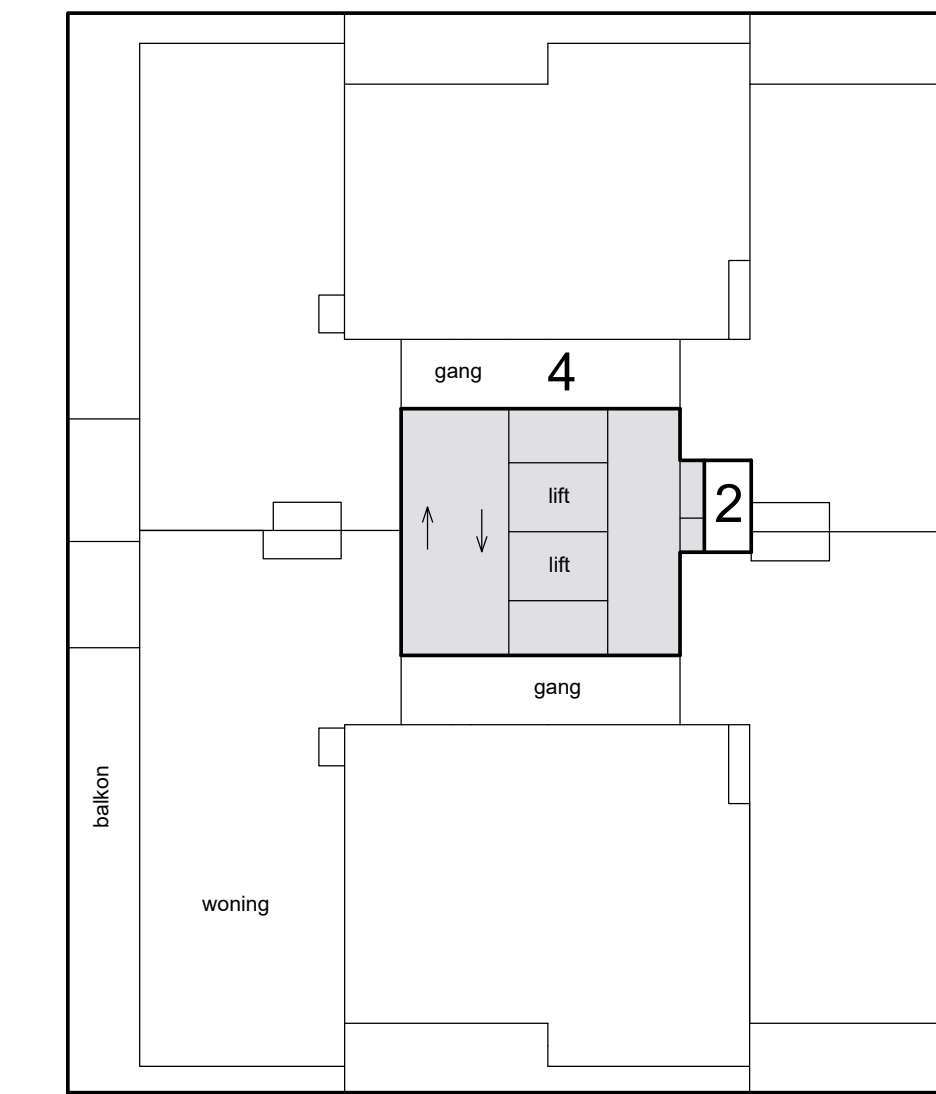




5e etage

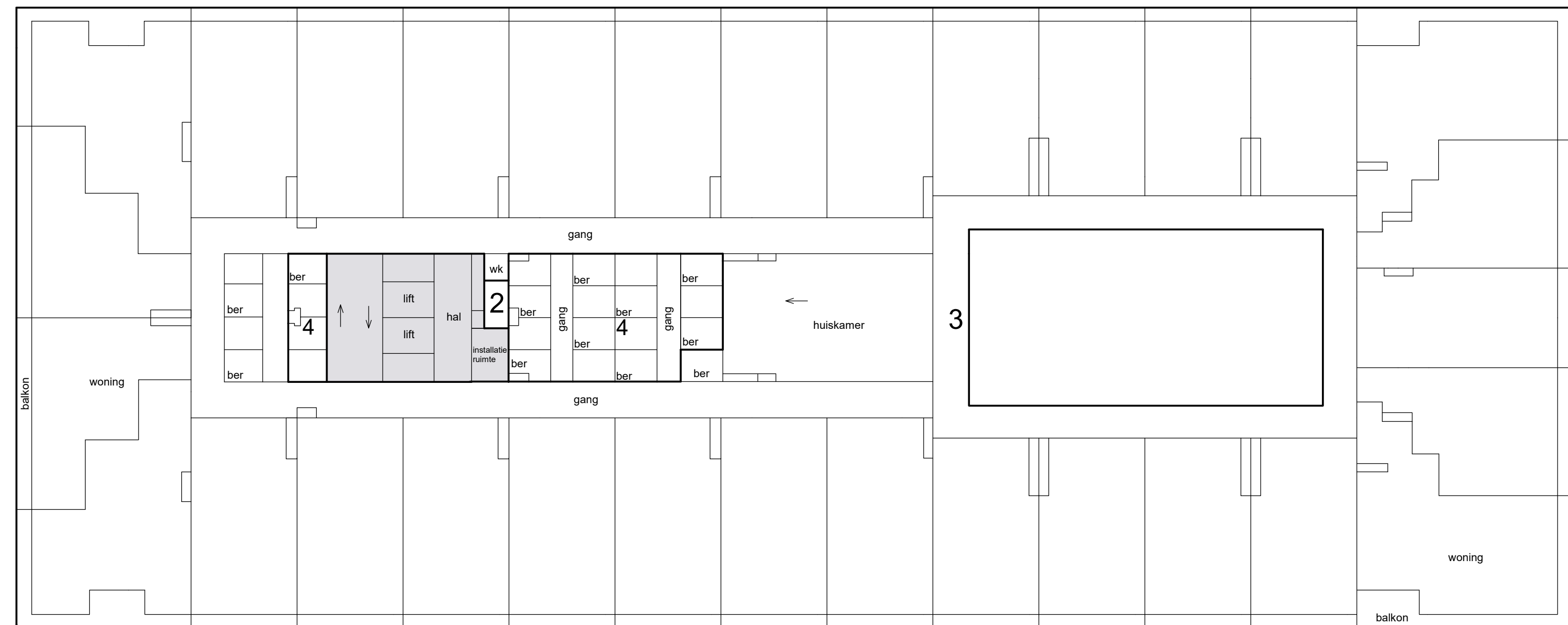


8e etage

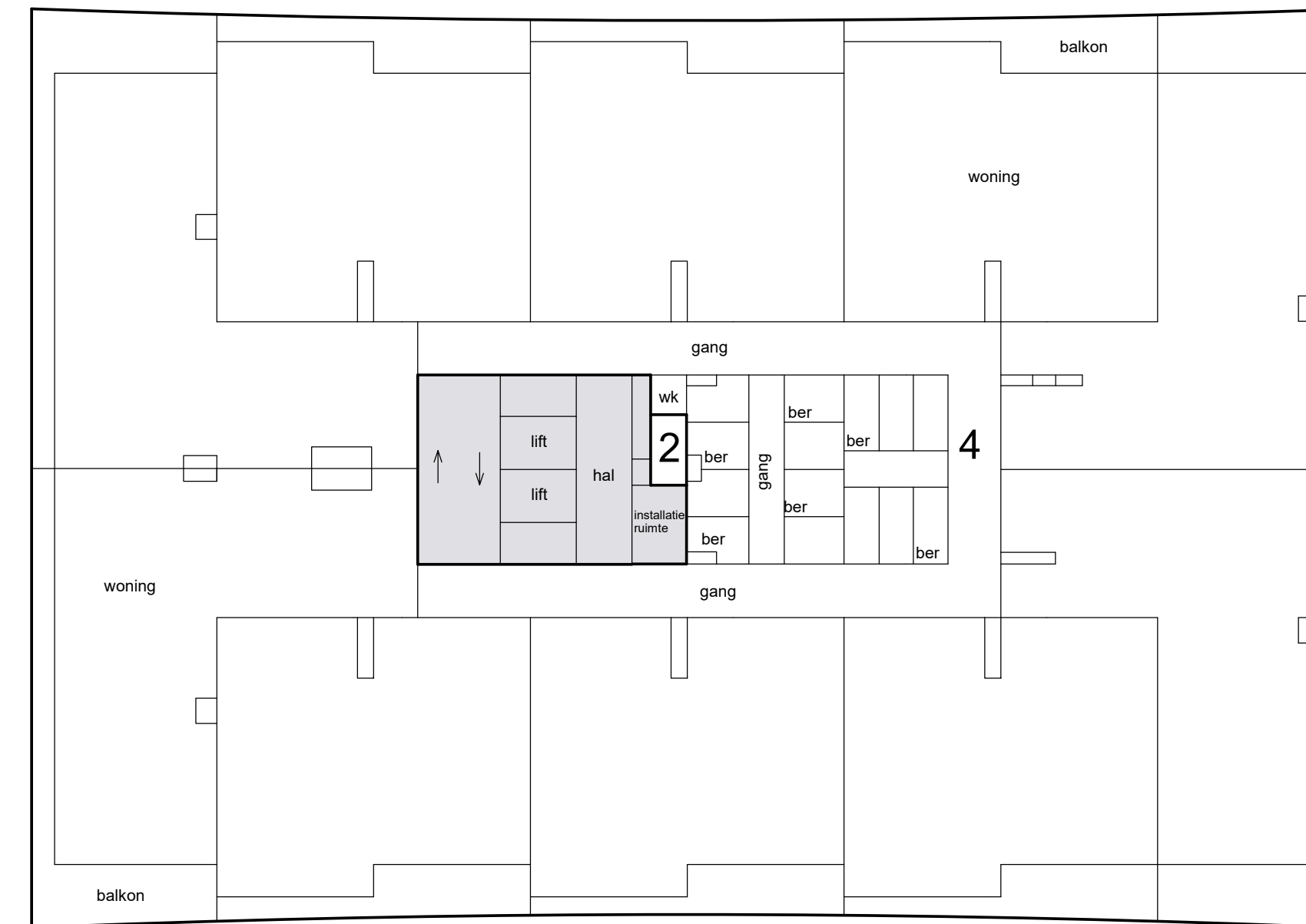


11e etage

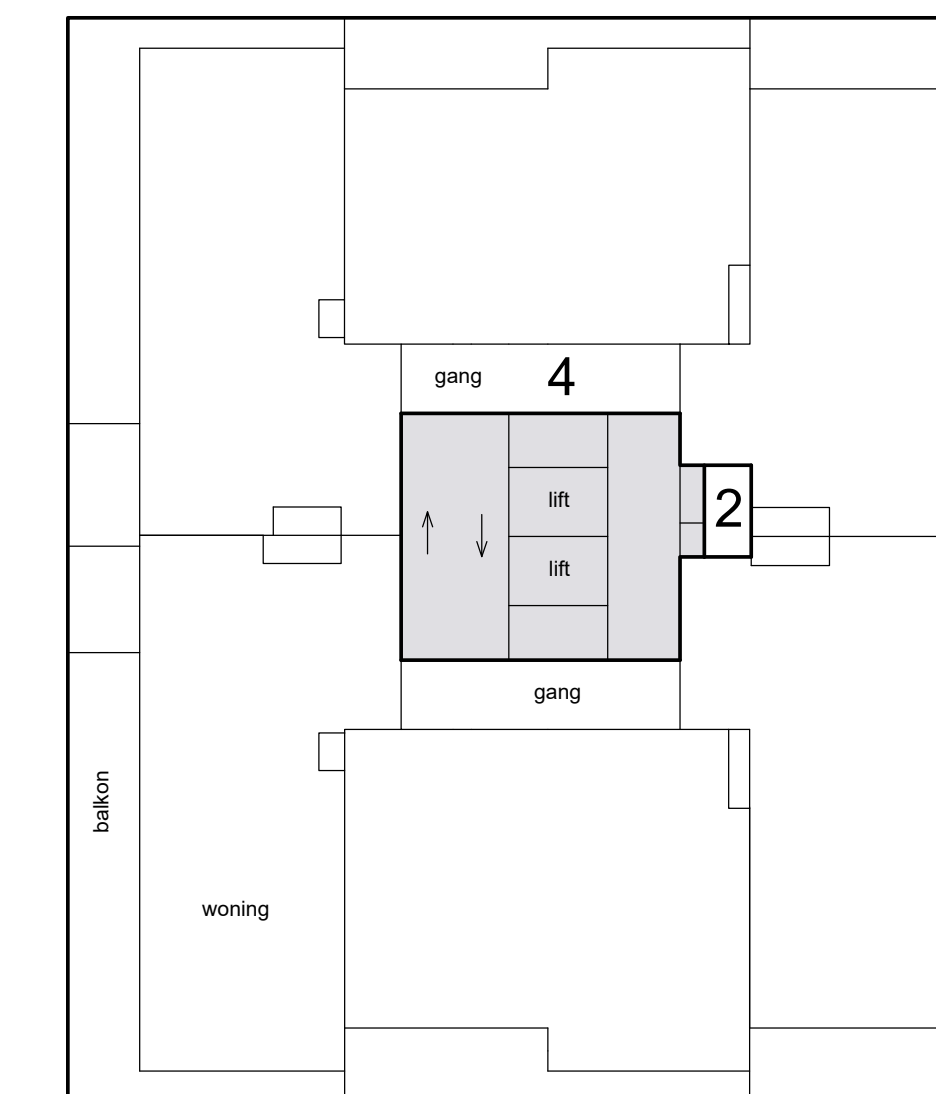
Schaal 1 : 200  
 = Gemeenschappelijk  
 Tekening bestaat uit 3 bladen  
 Blad 2



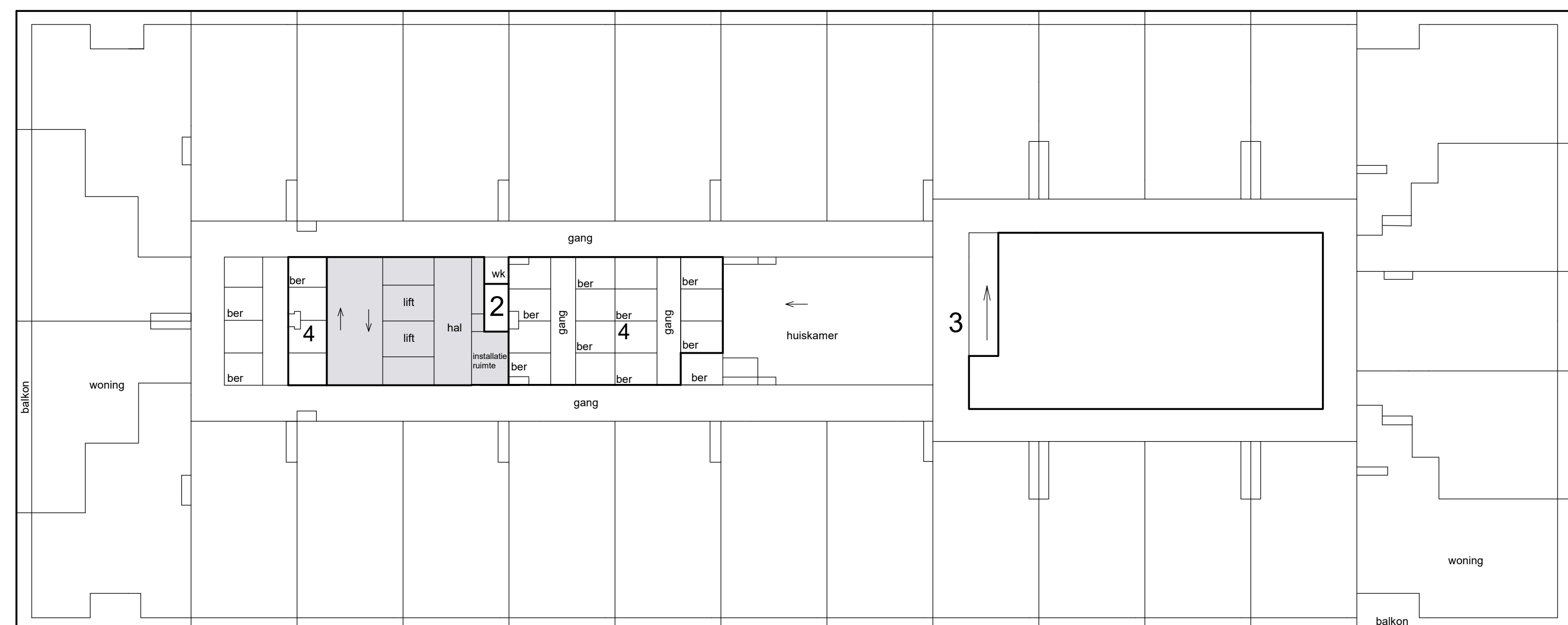
4e etage



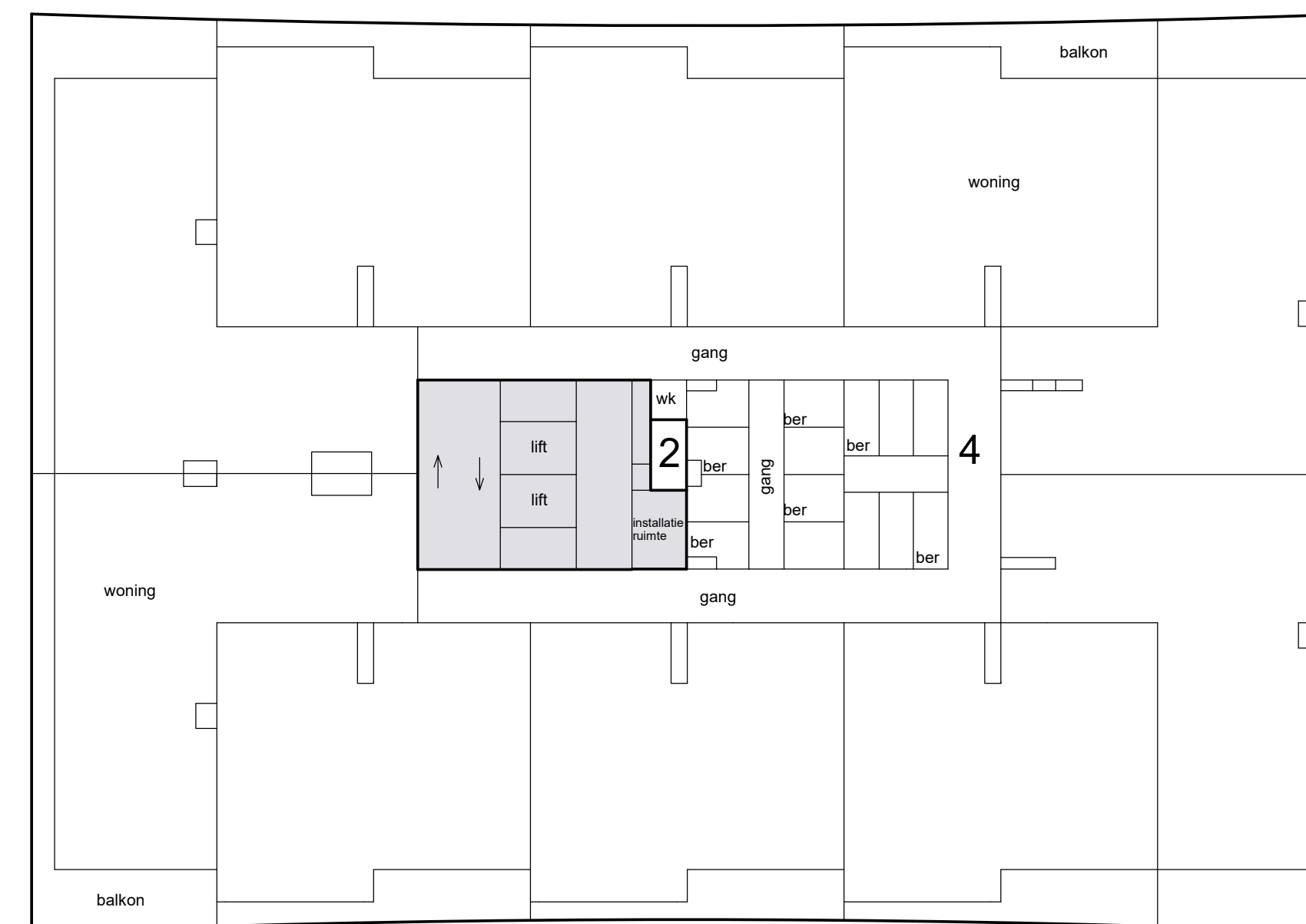
7e etage



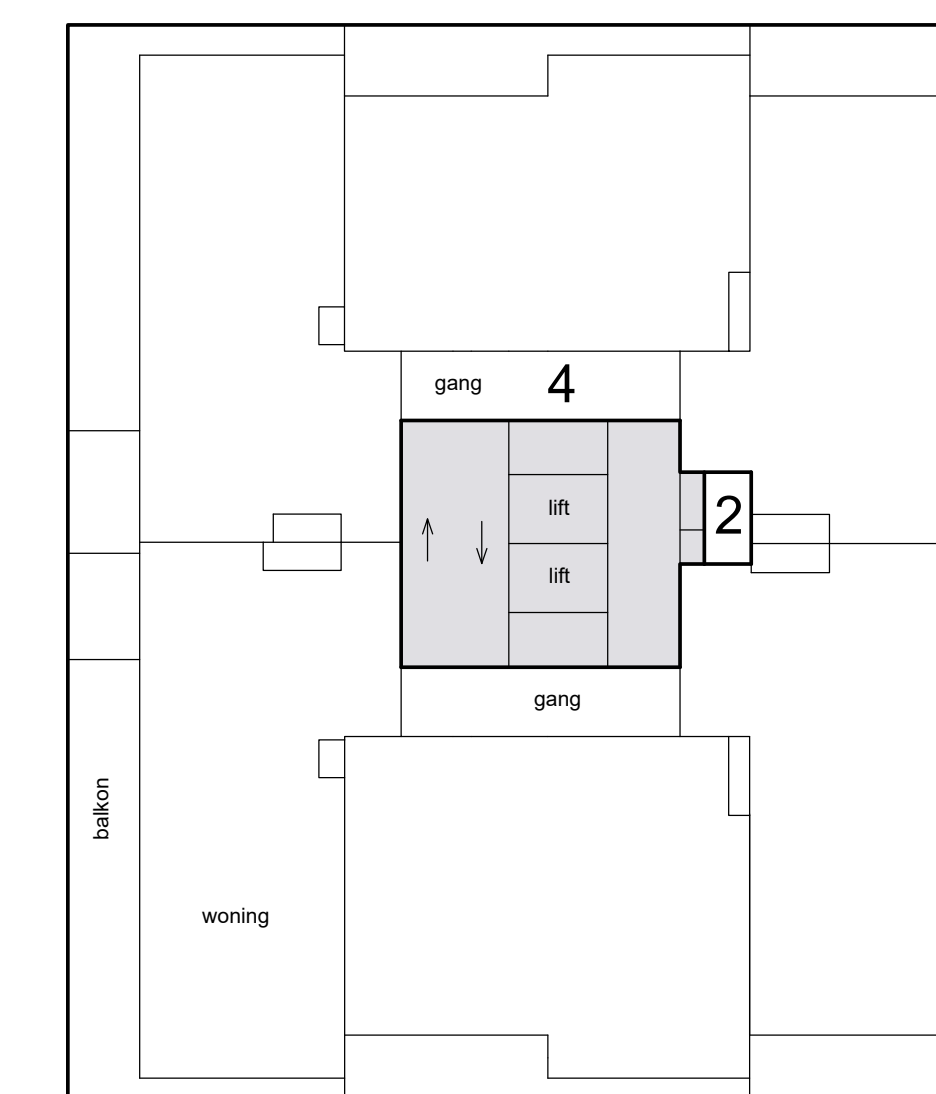
10e etage



3e etage



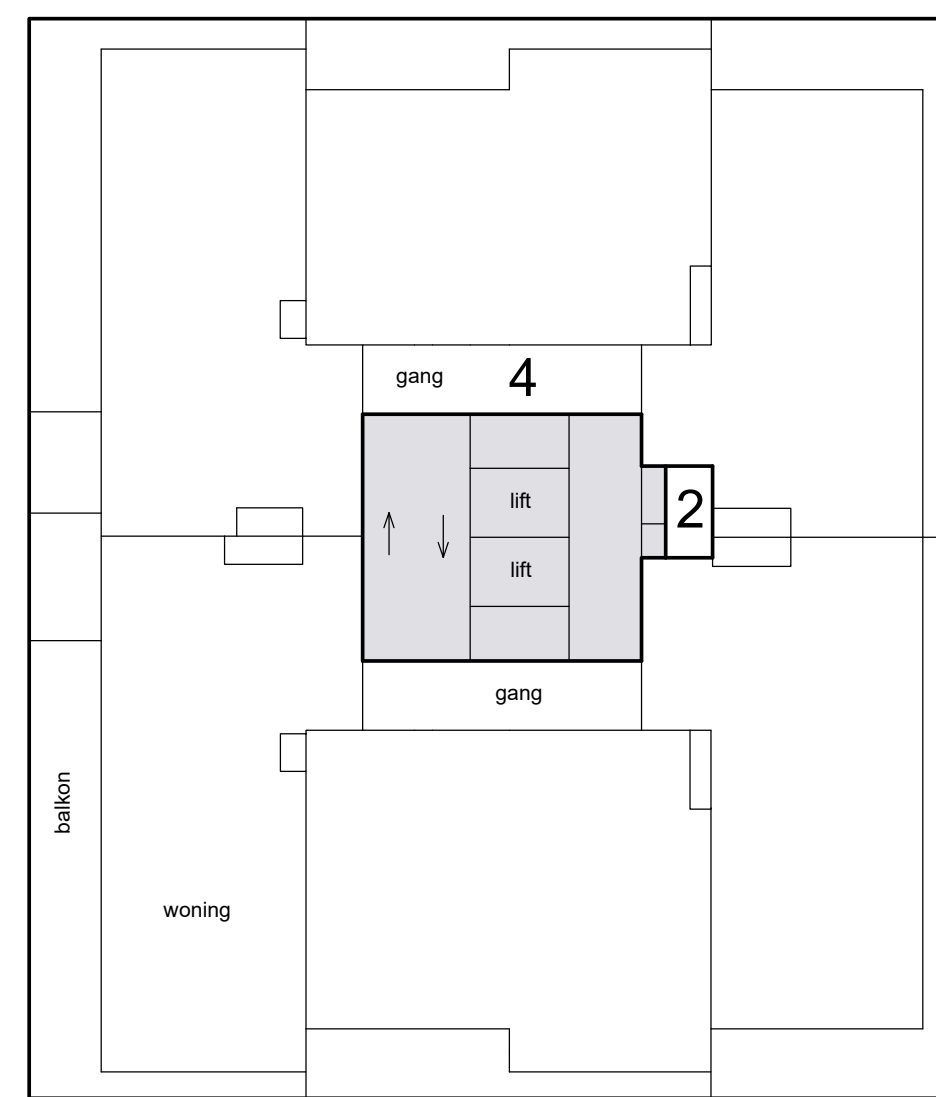
6e etage



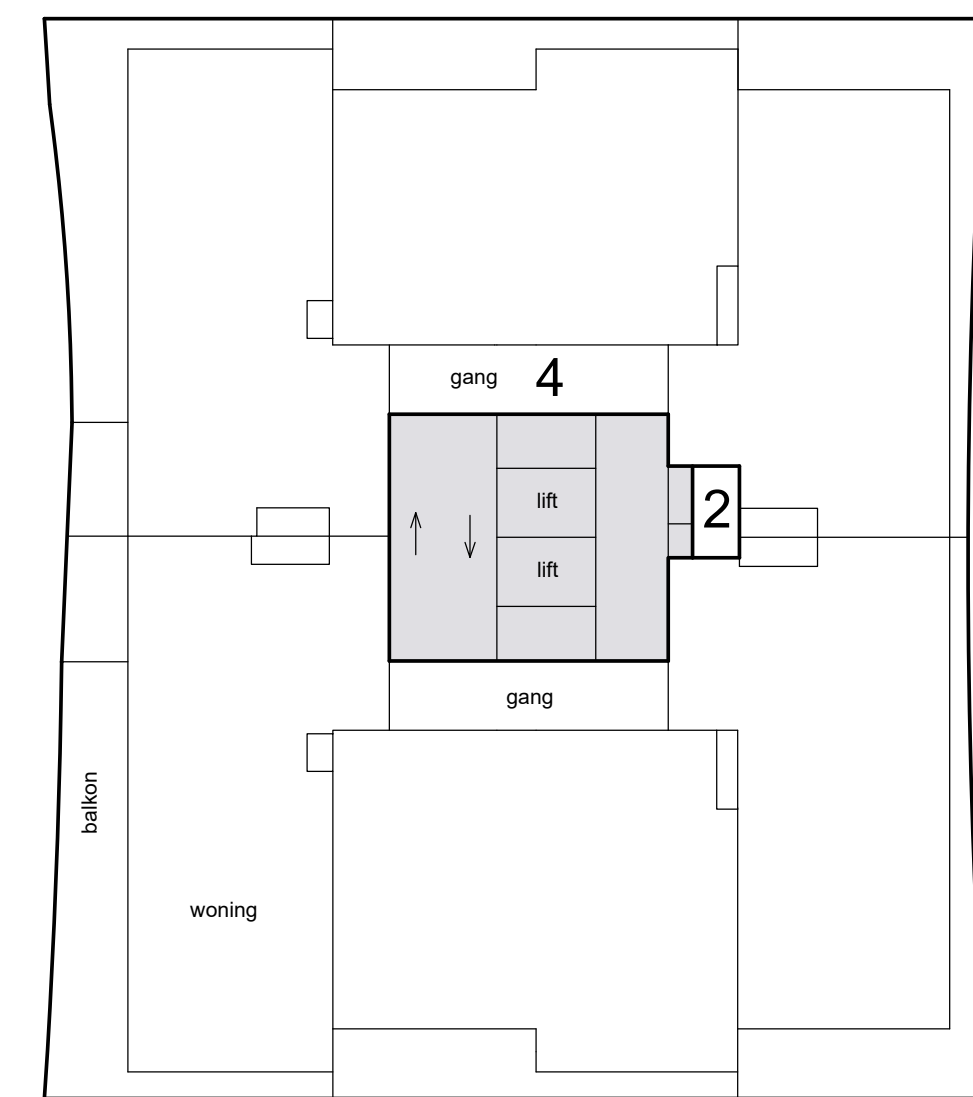
9e etage



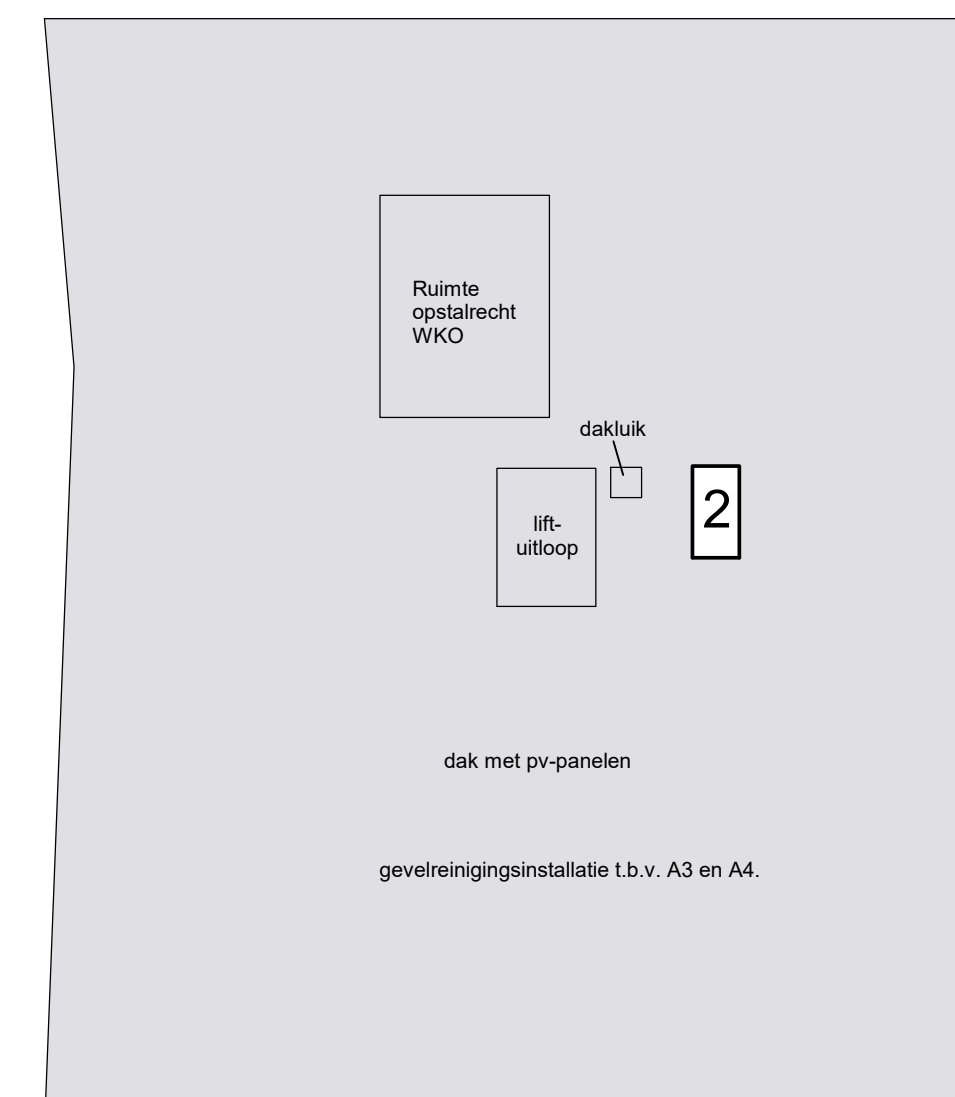
Schaal 1 : 200  
 = Gemeenschappelijk  
 Tekening bestaat uit 3 bladen  
 Blad 3



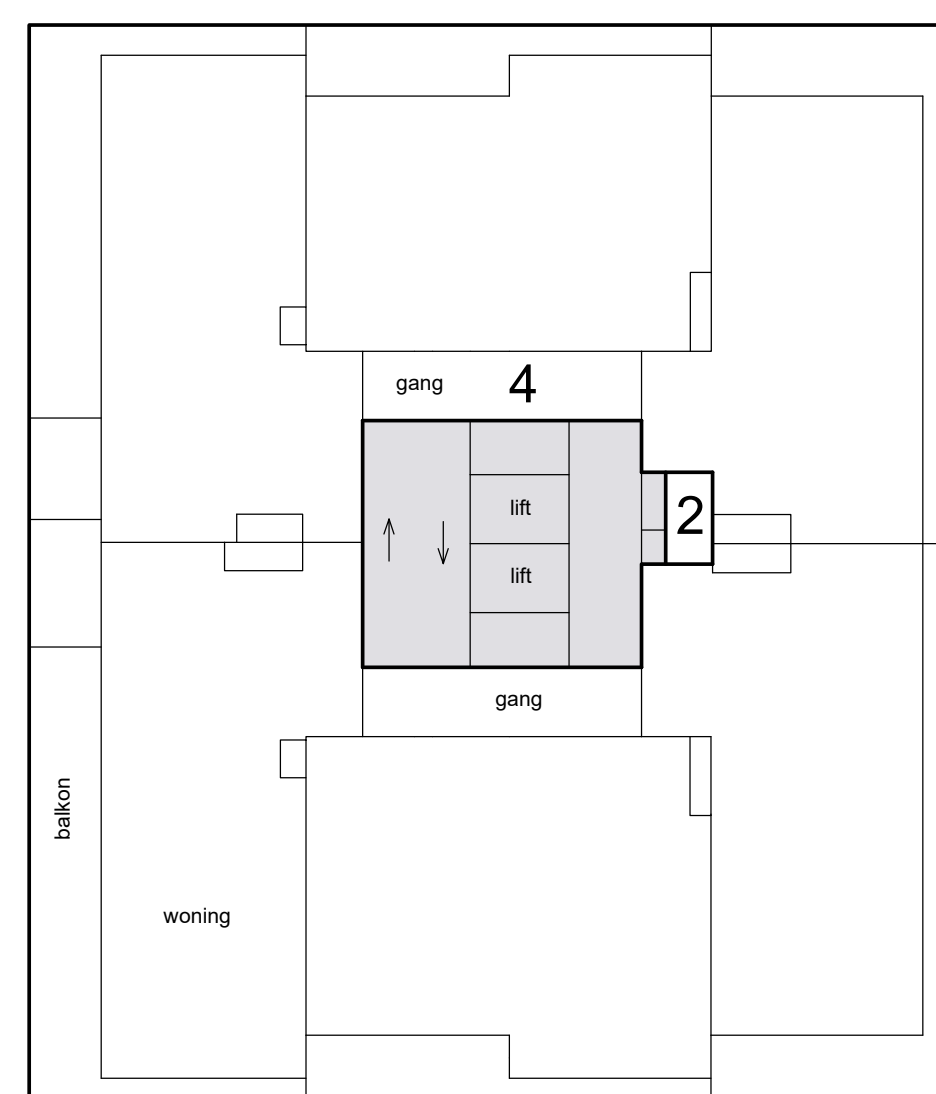
14e etage



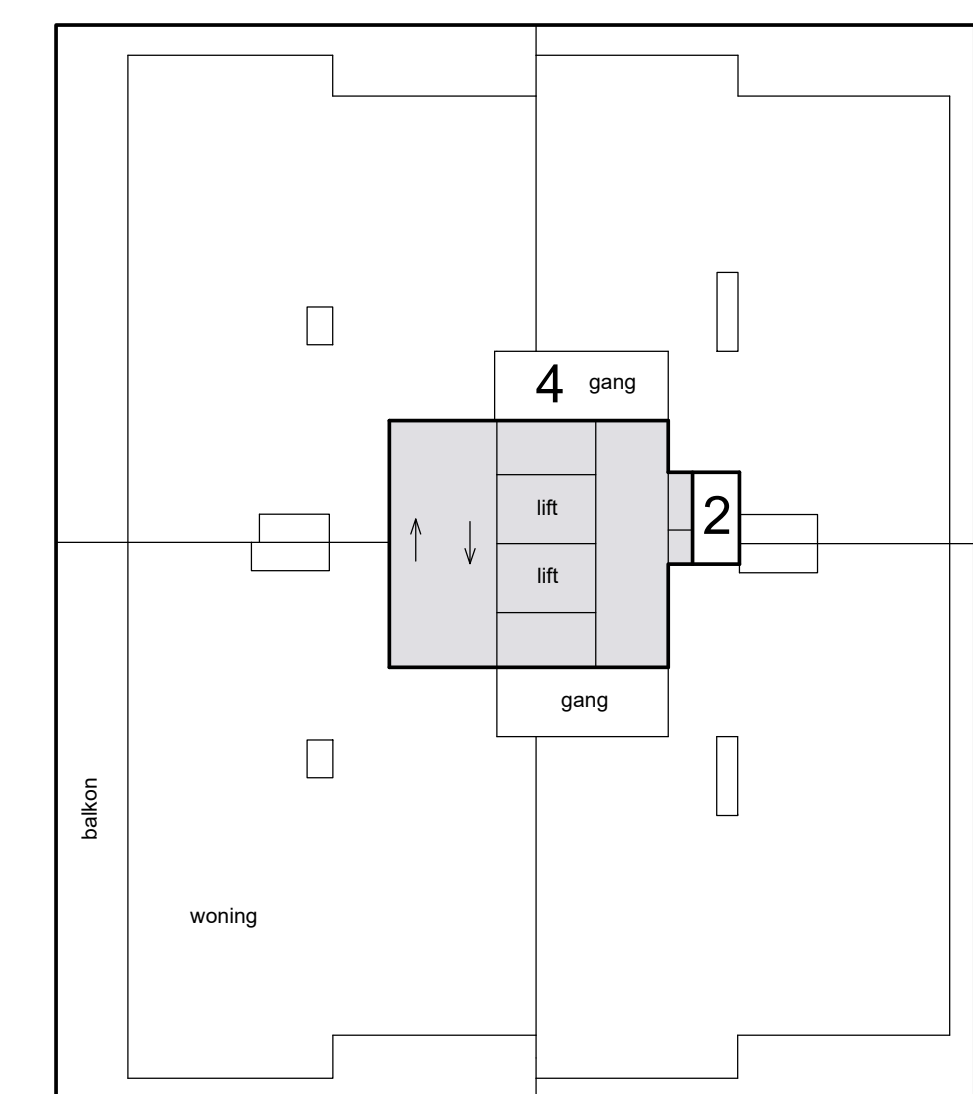
17e etage



dak



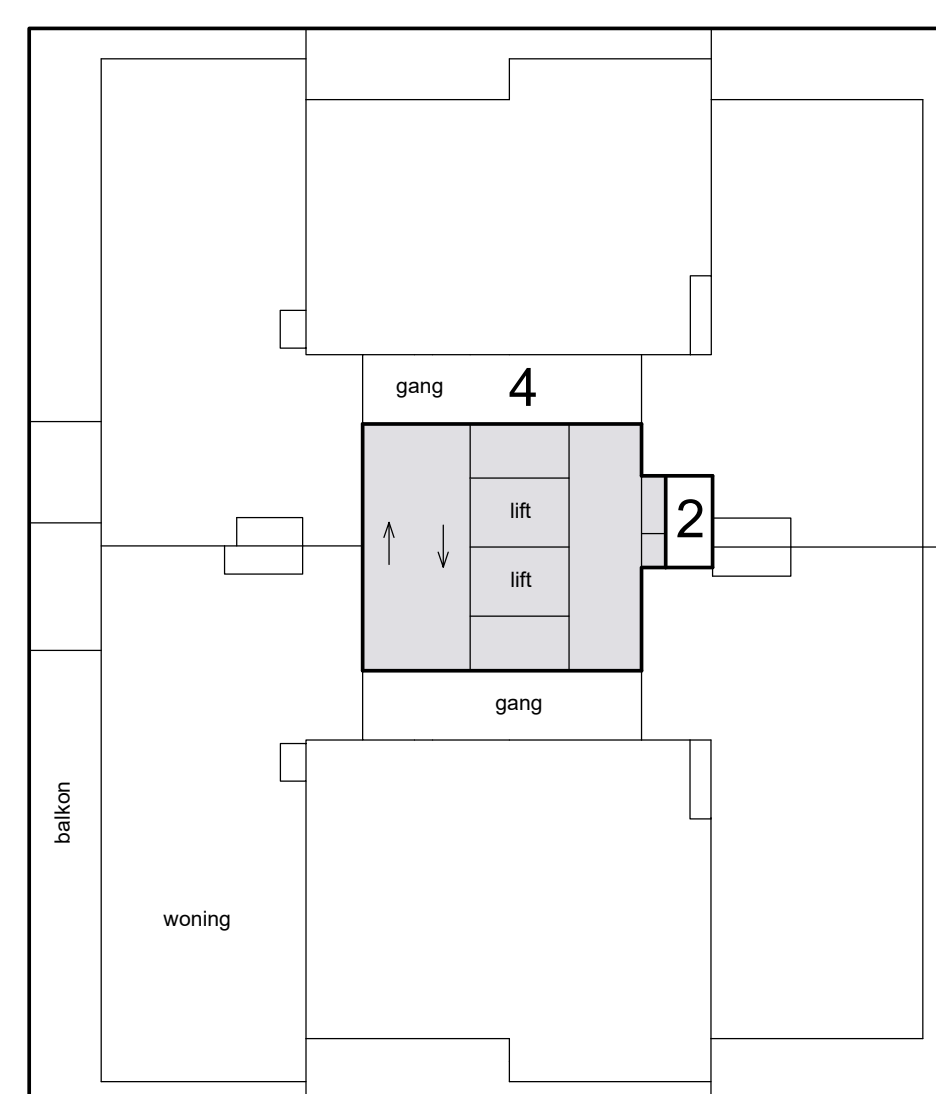
13e etage



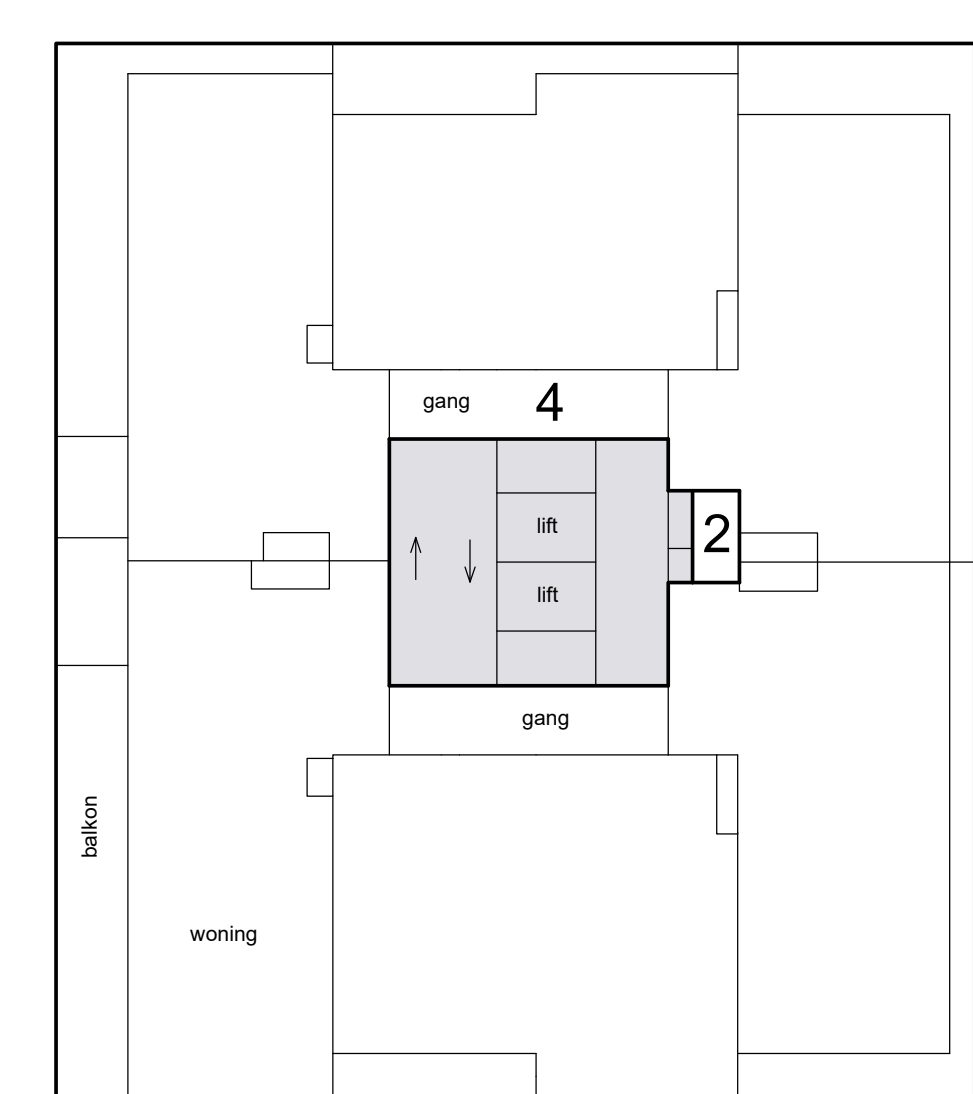
16e etage



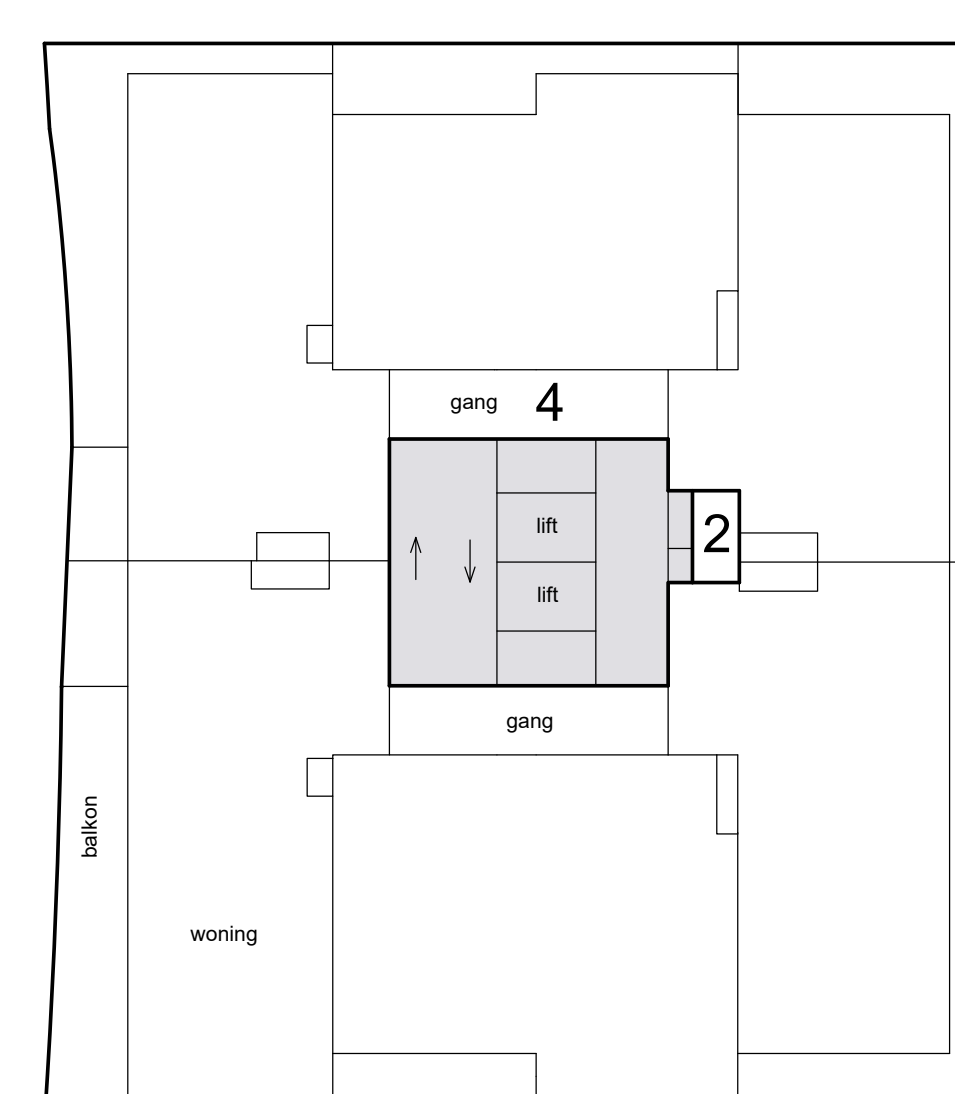
19e etage



12e etage



15e etage



18e etage





Gemeente: Sloten Noord-Holland Sectie: K Nr(s):  
2796, 4485, 4551, 4553, 4554, 4555, 4557

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: 4570A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare  
registers, verklaart dat dit document in elektronische  
vorm in depot is genomen onder depotnummer 20210414000051,  
d.d. 15-04-2021

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 28-04-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81138 nummer 195.

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) 20210414000051.

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