

Concept de dato: 02-12-2022

Koper is bekend met het feit dat onderhavig document nog een concept van de akte is en dat er nog artikelen aangevuld en/of gewijzigd kunnen worden. Koper kan derhalve geen rechten ontleen aan onderhavig concept.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Gebouw Knightsbridge - blok 29

Project Hyde Park

Hoofdsplitsing (Parkeren en Wonen)

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Susan Jeanette van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer:

@;

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

HP Ontwikkeling 29 Management B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68178271;

die bij het verstrekken van de volmacht handelde in haar hoedanigheid van:

- I. beherend vennoot voor rekening en risico van **HP Ontwikkeling 29 C.V.**, een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68206526;
- II. zelfstandig bevoegd bestuurder van : **Stichting Bewaarder HP 29**, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68184115;

HP Ontwikkeling 29 Management B.V., in haar hoedanigheid van beherend vennoot van HP Ontwikkeling 29 C.V. hierna te noemen: '**HP 29**'; en

Stichting Bewaarder HP 29 hierna te noemen: '**de bewaarder**'.

HP 29 en de bewaarder zijn tezamen eigenaar van de Grond, zoals hierna nader omschreven; HP 29 voor wat betreft gerechtigdheid in economische zin en de bewaarder voor wat betreft de gerechtigdheid in juridische zin.

HP 29 en de bewaarder tezamen hierna te noemen: de '**gerechtigde**'.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van:

- een perceel bouwrijpe grond, gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummers 2853, 2847 en 2845 aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, ter respectievelijke grootte van circa achtenzestig are en vijftien centiare (68 a 15 ca), twee are en zeven centiare (2 a 7 ca) en vierendertig centiare (34 ca);

voormeld perceel hierna te noemen: de 'Grond', welke Grond bestemd is voor de realisatie van het Gebouw, zoals hierna nader omschreven.

Onder "het Gebouw" wordt verstaan:

- het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:
 - vierhonderdzes (406) woningen op de begane grond tot en met de dertiende verdieping met de (eventueel) daarbij behorende afzonderlijke bergingen, met toebehoren, alsmede een binnentuin op de begane grond;
 - vier (4) commerciële ruimten op de begane grond;
 - een parkeergarage met éénhonderdtweeënnegentig (192) parkeerplaatsen voor auto's, achttien (18) parkeerplaatsen voor motoren en twaalf (12) parkeerplaatsen voor scootmobiel;
 - aparte ruimten voor nutsvoorzieningen.

De Grond is (zal) door de gerechtigde in eigendom (worden) verkregen:

1. voor wat betreft voormeld kadastraal perceel met nummer 2853 (met meer, afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 2851) door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op eenendertig maart tweeduizend zeventien (**31-03-2017**) in deel 70391 nummer 27, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, op eenendertig maart tweeduizend zeventien (**31-03-2017**) verleden voor mr. M.C. Aarts, notaris gevestigd te Amsterdam;
2. voor wat betreft voormeld kadastraal perceel met nummer 2847 door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van het afschrift van een akte van ruiling, houdende kwijting en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, mede heden voor mij, notaris, verleden;
3. voor wat betreft voormeld kadastraal perceel met nummer 2845 door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding te vorderen, mede heden voor mij, notaris, verleden.

OPSTALRECHTEN

De Grond is belast met vier (4) opstalrechten, en wel:

1. ten behoeve van de stichting: Stichting WKO Hyde Park, zulks blijkens een akte van vestiging opstalrecht mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
2. ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Hyde Park B.V., zulks blijkens een akte van vestiging (onder)opstalrecht

mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;

3. ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., zulks blijkens een akte van vestiging opstalrecht mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
onderhavig opstalrecht is alleen gevestigd op de onder de Grond omschreven kadastrale percelen met nummers 2847 en 2853;
4. ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Mitsubishi Elevator Europe B.V., zulks blijkens een akte van vestiging opstalrecht mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;

welke voormelde opstalrechten uitdrukkelijk niet worden casu quo (zullen) zijn betrokken in de onderhavige splitsing in appartementsrechten.

BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot de Grond zijn aan de gerechtigde geen andere lasten en beperkingen bekend dan die zijn vermeld in:

1. voormelde akte van levering in verband met ruiling mede heden voor mij, notaris, verleden, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Ter uitvoering van de overeenkomst:

- *vestigen partij A en partij B ten laste van die gedeelten van het dienende erf de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid.*

Partijen aanvaarden de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersende erf.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar tot het dienende erf om te dulden, dat de toestand van het heersende erf, waarin deze zich na voltooiing van het daarop in aanbouw zijnde gebouw ten opzichte van het dienende erf zal bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater en fecaliën door afvoerkanalen, inbalking en inankering, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Artikel 2

Duur

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Artikel 3

Tegenprestatie

De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

Aan de vestiging van de erfdienstbaarheid wordt geen waarde toegekend.

In verband met het vestigen van de erfdienstbaarheid is noch overdrachtsbelasting, noch omzetbelasting verschuldigd."

2. de hiervoor onder OPSTALRECHTEN sub 1. vermelde akte van vestiging opstalrecht, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"Artikel 1. Vestiging opstalrecht

Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Eigenaar hierbij ten behoeve van de Opstaller, hetgeen bij deze door de Opstaller wordt aanvaard:

- *een zelfstandig recht van opstal (hierna te noemen "**het Opstalrecht**" en de installatie(s) waar het Opstalrecht betrekking op heeft hierna te noemen: "**de Installatie**") als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van werken voor de warmte- en koude opslaginstallatie- en netwerk, leidingwerk met overdrachtsstations en dergelijke voor het vervoer van bronenergie te behoeve van de verwarming en koeling van (ondermeer) de in het gebied liggende woningen, welke installatie onder meer bestaat uit:*
 - *verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties;*
 - *warmtepompen;*
 - *piekketels;*
 - *pompen;*
 - *warmtewisselaars;*
 - *dry cooler(s);*
 - *regelinstallaties;*
 - *overdrachtsstations;*
 - *warmte- en koude bronputten/bronnen;*
 - *afleversets;*
 - *meetinrichtingen; en*
 - *de bijbehorende leidingen, kabels en overige infrastructuur,*
- welke installatie volgens de krachtens de Warmtewet geldende terminologie de navolgende onderdelen omvat: de productie-installatie, het warmtenet, het inpandig leidingstelsel, de individuele aansluiten, de afleversets en de meetinrichtingen;*
- zulks voor de geleiding van elektriciteit, het transport van energiedragers en/of nutsvoorzieningen in de ruimste zin des woords op, in en boven **het Registergoed**.*

Artikel 2. Vergoeding Opstalrecht

*De Eigenaar heeft van de Opstaller voor de vestiging van het Opstalrecht **geen** enkele vergoeding bedongen. De Opstaller is aan de Eigenaar wegens de vestiging van het Opstalrecht geen eenmalige vergoeding verschuldigd.*

Artikel 3. Opstalvoorwaarden

Op het Opstalrecht zijn de navolgende opstalvoorwaarden van toepassing:

- a. *Duur van het Opstalrecht*
*Het Opstalrecht wordt gevestigd **voor onbepaalde tijd** te rekenen vanaf heden.*
- b. *Retributie*
*De Opstaller is **geen** (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.*
- c. *Risico en lasten*
 1. *Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Installatie casu quo de grond waar het Opstalrecht betrekking op heeft.*
 2. *Alle zakelijke eigenaarsbelastingen en -lasten, die over de Installatie en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf heden voor rekening van de Opstaller.*

d. Vervreemding, hypotheek en instemming Eigenaar

1. De Opstaller is bevoegd om het Opstalrecht zonder nadere toestemming van de Eigenaar te vervreemden, te belasten met zakelijke rechten en te verhypothekeren. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten (waaronder uitgifte van het Opstalrecht in onderopstal).
2. Overeenkomstig artikel 5:93 lid 2 derde zin van het Burgerlijk Wetboek stemt de Eigenaar, zijnde de grondeigenaar van het Registergoed, bij dezen reeds nu voor alsdan in met de uitgifte van het Opstalrecht in onderopstal aan Eteck Warmte Hyde Park B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Waddinxveen en met adres: Coenecoop 12, 2741 PG Waddinxveen (postadres: Postbus 58, 2740 AB Waddinxveen), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 74974297.

e. Toegang

Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid van de Opstaller en door de Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) de Installatie met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de Installatie, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig gevaar vormen voor het behoud van de Installatie en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.

f. Beperkingen voor de Eigenaar

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de Installatie gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 - a. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;
 - b. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten,

alles voor zover een en ander niet het gevolg is van de bebouwing/planontwikkeling op het Registergoed/tijdens de bouwfase. Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.
2. In geval er onverhoopt (toch) sprake is van werken en/of werkzaamheden door de Eigenaar die het onderhoud en/of het beheer van de Installatie naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Eigenaar onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller bevoegd is

bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.

3. Indien werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de Installatie tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.

g. Overige

Voor zover daarvan in het vorenstaande niet is afgeweken is Titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op het Opstalrecht van toepassing."

3. de hiervoor onder OPSTALRECHTEN sub 2. vermelde akte van vestiging (onder)opstalrecht, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"Artikel 1. Definities

In deze akte wordt verstaan onder:

1. a. "de Grond": een perceel bouwrijpe grond, gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummers 2853, 2847 en 2845, aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, ter respectievelijke grootte van circa achtenzestig are en vijftien centiare (68 a 15 ca), twee are en zeven centiare (2 a 7 ca) en vierendertig centiare (34 ca);
- b. "het Gebouw": het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:
 - het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:
 - vierhonderdzes (406) woningen op de begane grond tot en met de dertiende verdieping met de (eventueel) daarbij behorende afzonderlijke bergingen, met toebehoren, alsmede een binnentuin op de begane grond;
 - vier (4) commerciële ruimten op de begane grond;
 - een parkeergarage met énhonderdtweënnegentig (192) parkeerplaatsen voor auto's, achttien (18) parkeerplaatsen voor motoren en twaalf (12) parkeerplaatsen voor scootmobiel;
 - aparte ruimten voor nutsvoorzieningen;
2. "Eteck": Eteck Warmte Hyde Park B.V., voormeld;
3. "Opstaller": de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht;
4. "Onderopstaller": de gerechtigde(n) tot het Onderopstalrecht;
5. "Onderopstalrecht": het ingevolge deze akte te vestigen onderopstalrecht;
6. "Partijen": de Opstaller en Eteck;
7. "EOI": de werken aan en in het Gebouw ten behoeve van de voorziening van warmte en koude, een en ander zoals nader gespecificeerd in de Technische Omschrijving. De EOI bestaande uit onder meer de volgende onderdelen, steeds inclusief alle toebehoren, zoals daarbij horende leidingen, bekabeling, regeltechniek, energiemeters, ruimtebeslag (voor zover gerealiseerd of te realiseren op dit Registergoed):

de warmte- en koude opslaginstallatie- en netwerk, leidingwerk met overdrachtsstations en dergelijke voor het vervoer van bronenergie te behoeve van de verwarming en koeling van (ondermeer) de in het gebied liggende woningen, welke installatie onder meer bestaat uit:

- verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties;
- warmtepompen;
- piekketels;
- pompen;
- warmtewisselaars;
- dry cooler(s);
- regelinstallaties;
- overdrachtsstations;
- warmte- en koude bronputten/bronnen;
- afleversets;
- meetinrichtingen; en
- de bijbehorende leidingen, kabels en overige infrastructuur,

welke installatie volgens de krachtens de Warmtewet geldende terminologie de navolgende onderdelen omvat: de productie-installatie, het warmtenet, het in pandig leidingstelsel, de individuele aansluitingen, de afleversets en de meetinrichtingen;

dit alles vanaf de perceelgrens tot en met de leveringspunten van de individuele aansluitingen op de binneninstallatie(s) in de appartementen en commerciële ruimtes. De binneninstallatie(s) (warmte-afgifte vloerverwarming etcetera) vallen uitdrukkelijk niet onder de EOI. De EOI is weergegeven op bijgevoegde overzichtstekeningen, en op bijgevoegd principeschema met demarcatie (**BIJLAGEN**).

8. **"Eigenaar"**:

HP Ontwikkeling 29 C.V., een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 A, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68178271, of diens rechtsopvolger(s).

Artikel 2. Vestiging onderopstalrecht onder ontbindende voorwaarde/retributie

1 Ter uitvoering van de Raamovereenkomst vestigt de Opstaller hierbij ten behoeve van de Onderopstaller, onder de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde, die hierbij van de Opstaller aanvaardt, onder de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde:

- een zelfstandig recht van onderopstal voor de duur van de exploitatieperiode die eindigt op **één januari tweeduizend vijftig** als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:93 juncto 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van de EOI waarop (onder meer) het Gebouw zal worden aangesloten, zulks ten laste van de Grond; (hierna tezamen: **"het Registergoed"**);

het Onderopstalrecht zal tevens als een gevolg van de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde van rechtswege eindigen per het eventuele moment dat de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde intreedt.

2. De Stichting heeft van de Onderopstaller geen enkele vergoeding bedongen voor de vestiging van het Onderopstalrecht. De Onderopstaller is aan de

Stichting wegens de verkrijging van het Onderopstalrecht, geen enkele vergoeding – hoe ook genaamd – verschuldigd.

Artikel 3. Onderopstalvoorwaarden

Partijen verklaren dat het Onderopstalrecht overigens wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden (de "Onderopstalvoorwaarden"):

1. Duur. Beëindiging. Opzegging

- 1. Het Onderopstalrecht is gevestigd met ingang van heden en voor de duur van de exploitatieperiode. De exploitatieperiode eindigt op één januari tweeduizend vijftig, tenzij deze eerder eindigt door het intreden van de Ontbindende Voorwaarde, en tenzij deze later eindigt vanwege verlenging van de Raamovereenkomst.*
- 2. Het Onderopstalrecht kan onverminderd de overige in de wet genoemde beëindigingsgronden slechts worden beëindigd op grond van:*
 - a. het bepaalde in artikel 5:98 juncto 5:88 van het Burgerlijk Wetboek; en*
 - b. na het verstrijken van de tijd waarvoor het Onderopstalrecht is gevestigd.*
- 3. Indien één der Partijen voornemens is het Onderopstalrecht op de in lid 2 genoemde grond rechtsgeldig te beëindigen, heeft de Stichting het recht de EOI van Eteck te kopen onder de voorwaarden en bepalingen als overeengekomen in lid 2 en verder van artikel 5 van de Raamovereenkomst.*

2. Verwijdering EOI. Vergoeding bij einde Onderopstalrecht

- 1. Bij het eindigen van het Onderopstalrecht heeft Onderopstaller voor alle delen van de EOI die niet door Onderopstaller aan de Stichting zullen worden overgedragen tot uiterlijk één maand na afloop van de beoogde exploitatieperiode het recht om deze delen van de EOI op eigen kosten tijdens kantooruren te verwijderen of onklaar te maken, onder de verplichting dat Onderopstaller er voor in staat dat zij geen schade zal toebrengen aan de verbonden gebouwen en gronden en dat Onderopstaller jegens de Stichting, alle eigenaren en gebruikers van het Gebouw garandeert om alle eventuele schade die ontstaat aan een Gebouw en/of Registergoed zo spoedig mogelijk op eerste verzoek te vergoeden. Onderopstaller verplicht zich jegens de Stichting om tijdig voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden in overleg te treden met de Stichting over de planning en uitvoering van de werkzaamheden als bedoeld in dit artikel. Onderopstaller vrijwaart de Stichting voor alle aanspraken op schadevergoeding van derden die veroorzaakt wordt door het uitvoeren van de in dit lid bedoelde werkzaamheden*
- 2. Bij het eindigen van het Onderopstalrecht is door de Stichting geen andere vergoeding verschuldigd aan de Onderopstaller dan de koopsom die volgt uit de Raamovereenkomst indien en voor zover de Stichting gebruikmaakt van haar recht tot koop zoals nader uitgewerkt in de Raamovereenkomst.*

3. Nadere bevoegdheden verbonden aan het Onderopstalrecht

- 1. Het Onderopstalrecht omvat mede de bevoegdheid ter zake toegang om over de in de onderhavige akte genoemde percelen te komen en te gaan van en naar de EOI (en vice versa) voor zover deze bevoegdheid aan de Opstaller is toegekend in de Akte Vestiging Opstalrecht.*

2. *Het Onderopstalrecht omvat mede de bevoegdheid om de ruimte in het Gebouw waarin de EOI zich bevindt te betreden.*
4. Gebruik
 1. *Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van de EOI in overleg tussen de Opstaller en de Onderopstaller worden vastgesteld.*
 2. *Op grond van het Onderopstalrecht is de Onderopstaller gerechtigd tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van de EOI aan en in het Gebouw en/of Registergoed, een en ander zoals nader gespecificeerd op voormelde overzichtstekeningen.*
 3. *Het is de Onderopstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan de EOI, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.*
5. Beperkingen voor de Opstaller
 1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Onderopstaller, zal de Opstaller en/of Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Onderopstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de EOI gevaar zou lopen (waaronder de kans op langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de EOI). Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:*
 - a. *het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;*
 - b. *het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgroningen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten,*
alles voor zover een en ander niet het gevolg is van de bebouwing/planontwikkeling op het Registergoed tijdens de bouwfase. Aan bedoelde toestemming kunnen door de Onderopstaller voorwaarden worden verbonden.
 2. *De Opstaller en/of Eigenaar dient de Onderopstaller dadelijk in te lichten indien de Opstaller en/of Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan het Gebouw en/of Registergoed, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van de EOI.*
 3. *De in lid 2 bedoelde werkzaamheden zullen niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Onderopstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Onderopstaller voorwaarden worden verbonden.*
 4. *Ingeval de Opstaller en/of Eigenaar handelt in strijd met het in lid 1 en/of lid 3 bepaalde, dient de Opstaller en/of Eigenaar deze werken en/of werkzaamheden op eerste verzoek van de Onderopstaller onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Onderopstaller bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband*

houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Opstaller en/of Eigenaar.

6. *Vervreemding Onderopstalrecht. Hypotheek*

1. *Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, is de Onderopstaller niet bevoegd het Onderopstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke gronden worden onthouden.*
2. *De in lid 1 bedoelde toestemming is niet noodzakelijk in de navolgende gevallen:*
 - i) *een levering/vervreemding aan gelieerde tot de groep van Eteck Energie Bedrijven B.V. behorende vennootschappen; en/of*
 - ii) *een levering/vervreemding aan de hypotheekhouder en/of een door de hypotheekhouder aan te wijzen derde indien de hypotheekhouder gebruik wenst te maken van de zo genoemde instaprechten zoals nader uitgewerkt in de Raamovereenkomst.*

7. *Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding*

1. *Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, beogen Partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende leden van dit artikel 3.7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van bedoelde derdenwerking.*
2. *Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige akte om iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.*
3. *Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 3.7 bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van **éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00)** zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.*

Artikel 4. Bepalingen

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

1. *De Opstaller staat in voor zijn bevoegdheid tot vestiging van het Onderopstalrecht.*
2. *De Opstaller is verplicht om ten behoeve van Onderopstaller een Onderopstalrecht te vestigen dat*

- a. *onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan, behoudens de hierna genoemde Ontbindende Voorwaarde;*
 - b. *niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld;*
 - c. *niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Opstaller bekende in deze akte zijn vermeld;*
 - d. *niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.*
3. *Opstaller garandeert met betrekking tot het Registergoed, dat*
 - a. *derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontlenuen, die de uitoefening van het Opstalrecht door Onderopstaller zouden kunnen belemmeren;*
 - b. *het Registergoed niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening zijn aangewezen;*
 - c. *per heden geen verplichting bestaat het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;*
 - d. *Ten aanzien van het Registergoed en/of het Gebouw bestaan overigens geen voorkeursrechten en/of optierechten.*
 4. *Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Onderopstaller het risico van het Onderopstalrecht.*
 5. *De baten en lasten ter zake het Onderopstalrecht zijn met ingang van heden voor rekening van Onderopstaller.*
 6. *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 waaronder uitdrukkelijk het bepaalde in de Raamovereenkomst, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden (behoudens de hiervoor genoemde Ontbindende Voorwaarde) en dat eventueel geldende opschortende voorwaarden (geacht worden) in vervulling (te) zijn gegaan.*

Artikel 5. Ontbindende Voorwaarde

1. *Blijkens de Raamovereenkomst zijn Partijen onder meer het navolgende overeengekomen (Eteck wordt in dit citaat aangeduid als "Leverancier"):*
 - "5.6(...) Bij beëindiging van de Overeenkomst zal/zullen de Onderopstalrecht(en) tevens van rechtswege eindigen door het in werking treden van de ontbindende voorwaarde waaronder ieder Onderopstalrecht zal zijn gevestigd, waardoor de Hoofdopstalhouder door natrekking het eigendomsrecht van de EOI zal verkrijgen, behoudens indien en voor zover het betreft de (delen van de EOI) waarvan de Leverancier conform het bepaalde in artikel 5.4 sub e heeft aangegeven deze te willen verwijderen.
 - 5.7 *Het is Leverancier bekend dat de continue levering van Producten aan Gebruikers van het grootste belang is voor Stichting en iedere Gebruiker. Indien Leverancier ernstig en/of structureel tekortschiet (waaronder mede begrepen faillissement en surseance van betaling van Leverancier) in zijn verplichting tot levering van Producten aan Gebruikers, dan wel anderszins ernstig en/of structureel tekortschiet onder de Overeenkomst, kan de Stichting in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 van deze Overeenkomst de Overeenkomst eenzijdig beëindigen, tenzij de aard of de*

ernst van de tekortkoming zodanige beëindiging niet kan rechtvaardigen. Onder ernstig en/of structureel tekortschieten onder de Overeenkomst wordt in ieder geval – doch niet uitsluitend- begrepen:

- a. indien in enige periode van een kalenderjaar bij minimaal 20% van dezelfde Gebruikers drie (3) maal of vaker sprake is van een Acute Storing, voor zover die storing niet toerekenbaar is aan de Stichting, een Eigenaar respectievelijk een eigen installatie van een Gebruiker of veroorzaakt wordt door stroomuitval in het elektriciteitsnet voor de inkoopmeter van Leverancier; en/of*
- b. indien in enige periode van een kalenderjaar bij minimaal 20% van dezelfde Gebruikers twee (2) maal of vaker sprake is geweest van een Acute Storing die niet binnen 24 uur door de Leverancier is verholpen; en/of*
- c. indien in enige periode van een kalenderjaar bij minimaal 20% van de Gebruikers van de huurappartementen jegens de betreffende Eigenaar objectief beschouwd recht zou bestaan op verlaging van de verschuldigde huursom van vijf procent (5%) of meer c.q. het huurgenot van de desbetreffende Gebruikers objectief beschouwd met vijf procent (5%) of meer per Gebruiker zou zijn verminderd, als gevolg van een tekortkoming door Leverancier.*

Beëindiging van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel 5.7 kan alleen plaatsvinden nadat Stichting een objectief redelijke termijn aan Leverancier heeft gegeven (maximaal (drie) 3 maanden tenzij Leverancier aantoont dat de levertijden en/of doorlooptijden van de vergunningen deze termijn niet haalbaar maken) om het ernstig en/of structureel tekortschieten in de levering van Producten aan Gebruikers dan wel ernstig en/of structureel tekortschieten onder de Overeenkomst te herstellen en Leverancier deze tekortkoming niet structureel en volledig heeft hersteld binnen de gestelde termijn, dan wel Leverancier in verzuim is ex artikel 6:82 lid 2 of 6:83 BW. Beëindiging vindt plaats door middel van een schriftelijke verklaring bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot aan Leverancier. Bij het beëindigen van de Overeenkomst door de Stichting op grond van het bepaalde in dit artikel 5.7 zullen alle geldende Leveringsovereenkomsten van rechtswege eindigen, zulks behoudens indien de Bank op grond van het bepaalde in artikel 5.10 gebruik maakt van haar Instaprecht.

- 5.8 Ingeval van het (voortijdig) beëindiging van de Overeenkomst als hiervoor in 5.7 bepaald heeft de Stichting het recht de EOI over te nemen van Leverancier en heeft Leverancier de plicht de EOI te leveren tegen betaling van een overnamesom, die bepaald wordt door de boekwaarde van de EOI ten tijde van het voortijdig beëindigen of ontbinden van de Overeenkomst als in dit artikel 5.8. bepaald, verminderd met een bedrag van € 100.000,-, overigens onverminderd het recht van de Stichting om alle door haar en de betrokken Eigenaren geleden schade te vorderen, en voorts verminderd met de in redelijkheid te maken kosten om de EOI in voorkomend geval minimaal op conditieniveau 3 (NEN 2767) te brengen.*

De boekwaarde van de EOI wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van de EOI ten tijde van de aanleg van de EOI vermeerderd met de eventuele door de Leverancier verrichte

herinvesteringen aan de EOI gedurende de Exploitatieperiode, welke boekwaarde middels lineaire jaarlijkse afschrijving wordt afgeschreven conform Bijlage 9. Indien het daadwerkelijke moment van (her)investeren afwijkt van de aannahme in Bijlage 9, zullen partijen Bijlage 9 daarop te zijner tijd aanpassen, waarbij het uitgangspunt blijft dat de boekwaarde bepaald wordt door de investering vermeerderd met herinvesteringen en een lineaire jaarlijkse afschrijving conform Bijlage 9.

De juridische levering van de EOI geschiedt:

- a. vrij van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen daarvan;*
- b. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook, onverminderd hetgeen in de wet is bepaald;*
- c. vrij van lasten en beperkingen waaronder erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingsbedingen anders dan die welke de Stichting uitdrukkelijk heeft aanvaard.*

De Stichting heeft ter waarborging van de continuïteit van de levering van Producten aan de Gebruikers, alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische overdracht van de EOI aan de Stichting, de exploitatie en het beheer van de EOI zelf te (doen) verzorgen.

5.9 Indien de Stichting de EOI overneemt zoals bedoeld in artikel 5.3 en/of 5.8, kan in beginsel de Overnamesom uitsluitend bevrijdend worden betaald aan de Bank. Is de vordering van de Bank op Leverancier kleiner dan de Overnamesom als bedoeld in artikel 5.3 en/of 5.8, dan komt het verschil toe aan Leverancier. Leverancier is te zijner tijd, in verband met en voorafgaand aan de vestiging ten gunste van de Bank van hypotheekrecht op het Onderopstalrecht, verplicht een algemene verklaring van de Bank te overhandigen, waaruit blijkt dat de bank mee zal werken aan het royeren (voor zover nodig) van het op de EOI en/of het Onderopstalrecht te vestigen hypotheekrecht indien en zodra de Bank de Overnamesom, dan wel het Overnamebedrag, zoals bepaald in de Overeenkomst, heeft ontvangen.

5.10 De Stichting is ermee bekend dat Leverancier een financieringsarrangement zal hebben bij de Bank waar ook onderhavige EOI onder zal vallen. In verband hiermee zal Stichting, indien zij de Overeenkomst conform het bepaalde in dit artikel wenst te beëindigen, de Bank hieromtrent schriftelijk informeren indien er op dat moment een hypotheekrecht van de Bank rust op de Onderopstalrechten middels een deurwaardersexploot en daarbij aangeven of zij wel of geen gebruik maakt van haar recht de EOI over te nemen.

5.11 Indien de Stichting aan de Bank aangeeft de EOI niet over te willen nemen, heeft de Bank na ontvangst van bedoelde schriftelijke mededeling gedurende 30 kalenderdagen het recht een derde partij en/of exploitant van goede naam en faam aan te wijzen die in alle rechten en verplichtingen van Leverancier, inclusief het Onderopstalrecht, zal treden ("het Instaprecht"). Indien de Bank gebruik maakt van het Instaprecht, dan zullen de afspraken zo spoedig mogelijk doch binnen twee maanden worden geëffectueerd.

Onder partij van goede naam en faam wordt in dit verband verstaan een Nederlandse partij die:

- a. zelf – of middels inschakeling van een exploitant - beschikt over aantoonbare technische en commerciële ervaring met betrekking tot de exploitatie van energiesystemen;
- b. beschikt over een dusdanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de EOI zoals omschreven in de relevante overeenkomsten niet in gevaar komt;
- c. er voor instaat jegens de Stichting dat zij alle relevante overeenkomsten zal nakomen.

5.12. De Stichting verleent voorbaat haar medewerking aan de overdracht van alle rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst middels contractsoverneming ex artikel 6:159 BW dan wel – naar keuze van de Bank – verplicht zich tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst onder dezelfde voorwaarden als de onderhavige overeenkomst met de door de Bank aangewezen derde en zal – voor zover noodzakelijk – medewerking verlenen aan de overdracht van het recht van onderopstal. De Stichting zal alsdan tevens bevorderen dat de Gebruikers hun medewerking verlenen aan contractsoverneming ex artikel 6:159 BW van de relevante Leveringsovereenkomst(en)."

- 5.2 Een (voortijdige) beëindiging van de Raamovereenkomst als hiervoor in artikel 5.1 bedoeld vormt een ontbindende voorwaarde ter zake van de vestiging van het Onderopstalrecht, welk Onderopstalrecht alsdan van rechtswege eindigt (hierna te noemen: "**de Ontbindende Voorwaarde**").
- 5.3 Ten overvloede stellen Partijen vast dat het intreden van de Ontbindende Voorwaarde geen ongedaanmakingsverplichtingen in het leven roept als bedoeld in artikel 6:24 van het Burgerlijk Wetboek ter zake hetgeen ieder van Partijen onder de Raamovereenkomst (en de met de Raamovereenkomst samenhangende overeenkomsten) verschuldigd heeft gepresteerd, zodat het intreden van de Ontbindende Voorwaarde uitsluitend gevolgen heeft ten aanzien van de vorenbedoelde beëindiging van het Onderopstalrecht (met dien verstande dat via de werking van art. 3:84 lid 4 BW (ook) nadien op het Onderopstalrecht gevestigde rechten zijn onderworpen aan de Ontbindende Voorwaarde).
- 5.4 Indien de Ontbindende Voorwaarde is vervuld, zullen Partijen daartoe terstond een akte door een nader aan te wijzen notaris doen opstellen voor rekening van de Opstaller.

Artikel 6. Gevolgen van vervulling van de Ontbindende Voorwaarde

- 6.1 Als de Ontbindende Voorwaarde wordt vervuld:
- a. zullen Partijen ervoor zorg dragen dat de in artikel 5.4 bedoelde akte terstond na de vervulling zal worden verleden en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers;
 - b. zullen Partijen al datgene doen om uitvoering hieraan te geven;
 - c. zijn alle verdere door de nader aan te wijzen notaris uit te voeren handelingen (waaronder het als een gevolg hiervan waardeloos verklaren van eventueel door de Onderopstaller als voorwaardelijk eigenaar verrichte rechtshandelingen en eventueel ten laste van de Onderopstaller gelegde beslagen middels registratie in de Registers van (een) daartoe bestemde akte(n)) voor rekening van de Onderopstaller.
- 6.2 Door het in vervulling gaan van de Ontbindende Voorwaarde zal de onderhavige uitgifte van rechtswege ontbonden zijn en zal het

Onderopstalrecht van rechtswege bij de Opstaller als enige rechthebbende daarop terugkeren in de staat waarin het zich alsdan bevindt.

- 6.3 *De Opstaller en de Onderopstaller zijn beiden uitdrukkelijk bekend met de consequenties van voormelde uitgifte onder ontbindende voorwaarde, waarbij Partijen zich realiseren dat het Onderopstalrecht van rechtswege (automatisch) terugkeert bij het in vervulling gaan van een Ontbindende Voorwaarde in de staat waarin het zich alsdan bevindt.*

Artikel 7. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Registergoed alsmede de opstalvoorwaarden betrekking hebbende op het Opstalrecht wordt te dezen verwezen naar voormelde Akte Vestiging Opstalrecht, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

"Artikel 3. Opstalvoorwaarden

Op het Opstalrecht zijn de navolgende opstalvoorwaarden van toepassing:

- a. Duur van het Opstalrecht
Het Opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd te rekenen vanaf heden.
- b. Retributie
De Opstaller is geen (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar verschuldigd.
- c. Risico en lasten
 1. *Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Installatie casu quo de grond waar het Opstalrecht betrekking op heeft.*
 2. *Alle zakelijke eigenaarsbelastingen en -lasten, die over de Installatie en het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf heden voor rekening van de Opstaller.*
- d. Vervreemding, hypotheek en instemming Eigenaar
 1. *De Opstaller is bevoegd om het Opstalrecht zonder nadere toestemming van de Eigenaar te vervreemden, te belasten met zakelijke rechten en te verhypothekeren. Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten (waaronder uitgifte van het Opstalrecht in onderopstal).*
 2. *Overeenkomstig artikel 5:93 lid 2 derde zin van het Burgerlijk Wetboek stemt de Eigenaar, zijnde de grondeigenaar van het Registergoed, bij dezen reeds nu voor alsdan in met de uitgifte van het Opstalrecht in onderopstal aan Eteck Warmte Hyde Park B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Waddinxveen en met adres: Coenecoop 12, 2741 PG Waddinxveen (postadres: Postbus 58, 2740 AB Waddinxveen), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 74974297.*
- e. Toegang
Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid van de Opstaller en door de Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) de Installatie met de benodigde materialen, vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de Installatie, alles op de minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ernstig

gevaar vormen voor het behoud van de Installatie en geen uitstel kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.

f. Beperkingen voor de Eigenaar

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de Installatie gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen:
 - a. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan van goederen;
 - b. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende bomen en planten,

alles voor zover een en ander niet het gevolg is van de bebouwing/planontwikkeling op het Registergoed/tijdens de bouwfase. Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.
2. In geval er onverhoopt (toch) sprake is van werken en/of werkzaamheden door de Eigenaar die het onderhoud en/of het beheer van de Installatie naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op eerste aangeven van de Eigenaar onmiddellijk te verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers.
3. Indien werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de Installatie tot gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller. Aan deze toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.

g. Overige

Voor zover daarvan in het vorenstaande niet is afgeweken is Titel 8 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek op het Opstalrecht van toepassing."

4. de hiervoor onder OPSTALRECHTEN sub 3. vermelde akte van vestiging opstalrecht, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"2. OVEREENKOMST, VESTIGING RECHT VAN OPSTAL EN OMSCHRIJVING OPSTALLEN

- a. De Eigenaar en de Opstaller zijn met elkaar op @ (@-@-@) een overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal aangegaan, die aan deze akte is gehecht (BIJLAGE 1), hierna te noemen: de "Overeenkomst".
- b. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Juridisch eigenaar ten behoeve van de Opstaller, die aanvaardt:

het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder

van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: het “**Recht van opstal**”, inhoudende de bevoegdheid tot het in eigendom hebben of verkrijgen, bouwen, inrichten, aansluiten, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een tweetal transformatorstations met de daarbij behorende kabels en leidingen en met verder toebehoren, hierna te noemen: de “**Opstallen transformatorruimte**”, deel uitmakende van het perceel grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente **Haarlemmermeer**, sectie **AL**, nummers **2847 en 2853** waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, (tezamen) hierna te noemen: het “**Registergoed**”;

de van het Registergoed deel uitmakende ruimten zijn beide groot circa vijftien centiare (15 ca), zulks met bijbehorende kabelwerken, zoals met schuine belijning aangegeven op de als **BIJLAGE 2** aan deze akte te hechten tekening met kenmerk “262478” de dato twintig april tweeduizend tweeëntwintig (20-04-2022), wordt hierna te noemen: het “**inpandig transformatorstation**”, alsmede een exclusief gebruiksrecht van de ruimte waarin het inpandig transformatorstation zich bevindt, mede inhoudende de bevoegdheid tot het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een of meer middenspanningsverbinding(en) en/of laagspanningsverbinding(en), hierna te noemen: de “**Opstallen kabels**”, gelegen in een strook grond deel uitmakende van het Registergoed, mede inhoudende het recht om een strook grond te gebruiken met een breedte van twee (2) meter, gelegen vanaf het inpandig transformatorstation tot aan de gemeentelijke stoep, hierna te noemen: de “**Belaste strook kabels**”.

De Opstallen transformatorruimte alsmede de Opstallen kabels hierna ook tezamen te noemen: de “**Opstallen**”.

Het inpandig transformatorstation alsmede de Belaste strook kabels hierna ook tezamen te noemen: de “**Belaste strook**”.

- d. Het Registergoed is (gedeeltelijk) belast met:
- i. een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de Stichting WKO Hyde Park, statutair gevestigd te Hoofddorp;
 - ii. een zakelijk recht van onderopstal ten behoeve van Eteck Warmte Hyde Park B.V., gevestigd te Waddinxveen;
- welke akten mede heden voor mij, notaris, zijn verleden en waarvan afschriften zullen worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4.

3. **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Mede ter uitvoering van de Overeenkomst verklaart de comparant handelend namens de Juridisch eigenaar hierbij te verlenen en namens de Opsteller aan te nemen en door inschrijving van een afschrift in de daartoe bestemde openbare registers te vestigen:

de erfdiensbaaerheid van weg, ten behoeve van de Opstallen (“**heersend erf**”) enerzijds en ten laste van het bij de Eigenaar in volle eigendom blijvende gedeelte van het Registergoed (“**dienend erf**”) anderzijds, inhoudende het recht van de Opsteller, of door haar aan te wijzen personen, om over het dienend erf te komen en te gaan van en naar het heersend erf, op de voor de

eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze.

Het onderhoud van de weg is voor de eigenaar van het dienend erf.

4. **EIGENDOMSVERKRIJGING**

Enzovoorts.

5. **VERGOEDING EN KWIJTING**

De Eigenaar ontvangt nimmer enige vergoeding voor het vestigen dan wel hebben van het Recht van opstal en de erfdiensbaarheid.

6. **BEPALINGEN**

*Op het Recht van opstal zijn – voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken – van toepassing de volgende “**Algemene voorwaarden van Alliander voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal (versie september 2017)**”, zoals deze zijn gehecht aan de hiervoor onder 2 sub a omschreven overeenkomst en zoals deze zijn opgenomen in een akte op één september tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris met plaats van vestiging Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers in register Hypotheken 4 op één september tweeduizend zeventien in deel 71419 nummer 59, woordelijk luidende als volgt:*

*“**Algemene voorwaarden van Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal***

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1. *de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de beperkt gerechtigde(n) tot de belaste ruimte en/of (strook) grond bedoeld onder 4.;*
2. *Alliander: Alliander N.V. alsmede vennootschappen behorende tot de groep van Alliander N.V., waaronder Liander Infra N.V., alsmede de desbetreffende rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;*
3. *het recht van opstal: het ten behoeve van Alliander door de eigenaar verleende zakelijke recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;*
4. *de belaste ruimte en/of (strook) grond: de ruimte en/of (strook) grond, waarop het recht van opstal wordt gevestigd, binnen het (de) in de overeenkomst daartoe omschreven kadastrale perce(e)l(en);*
5. *de werken: het transformator- /gasdistrictstation/warmtekrachtaggregaat, dan wel installaties of machinerieën en/of werken voor de geleiding van elektriciteit en/of het transport van energiedragers en/of gasleidingen, alsmede voor telecommunicatie en andere voorzieningen met toebehoren, die Alliander in, op of aan de belaste ruimte en/of (strook) grond krachtens het recht van opstal in eigendom heeft of verkrijgt;*
6. *toebehoren: alle zaken die naar het oordeel van Alliander bij de werken behoren, zoals aansluitingen, verdeelkasten, afsluiters, controleputten, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen, meetapparatuur en dergelijke.*

Artikel 2.

1. *Alliander is gerechtigd van de ruimte en/of (strook) grond te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van Alliander nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de (in de*

- overeenkomst bedoelde) werken.
2. *Alliander is tevens gerechtigd om na overleg met de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker van de ruimte en/of (strook) grond, tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de belaste ruimte en/of (strook) grond gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot de belaste ruimte en/of (strook) grond nodig is.*
 3. *Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Alliander de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker, van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.*
 4. *Bij de uitoefening van het opstalrecht zal Alliander zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken.*
 5. *Alliander is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden het terrein zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand te brengen.*
 6. *Alliander vergoedt voorts aan de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van, door of vanwege Alliander uitgevoerde werkzaamheden.*
 7. *Schade als in het voorgaande lid bedoeld behoeft Alliander slechts te vergoeden tegen gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.*

Artikel 3.

1. *De eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:*
 - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *het overbrengen van energie, gas, vloeistoffen en telecommunicatie door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.*
2. *De eigenaar zal binnen de belaste ruimte en/of (strook) grond zonder schriftelijke toestemming van Alliander, die zonder redelijke gronden deze toestemming niet zal weigeren:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, waaronder mede begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen - (doen) aanbrengen;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking.*
3. *Indien de eigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in het eerste en tweede lid, is Alliander bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van Alliander om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van energie, gas, vloeistoffen en het gebruik voor telecommunicatie dan wel in het algemeen voor een ongestoorde*

uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.

4. *De eigenaar is op gelijke wijze verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade-veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de eigenaar dan wel andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.*
5. *Mits de bepalingen van artikel 3, lid 2, in acht zijn genomen zal/zullen de eigenaar en/of rechtmatige gebruiker(s) door Alliander niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan deze werken, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen door of vanwege de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker.*

Artikel 4.

De eigenaar staat er voor in dat derden geen recht op de in de overeenkomst omschreven ruimte en/of (strook) grond hebben, welke de uitoefening van de bij de overeenkomst door Alliander bedongen rechten kunnen belemmeren.

Artikel 5.

1. *De door Alliander aangebrachte werken blijven haar eigendom en het recht van opstal alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn voor Alliander vatbaar voor overgang en overdracht. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van de werken treedt de nieuwe eigenaar, of in geval van mede-eigendom, de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst.*
2. *Indien het (de) in de overeenkomst omschreven perce(e)l(en) mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de overeenkomst hoofdelijk verbonden. Voldoening door Alliander van haar verplichtingen bevrijdt haar jegens alle mede-eigenaren.*
3. *Onverminderd het bepaalde in de volgende leden is het recht van opstal eeuwigdurend en voor de eigenaar niet opzegbaar. Alliander is verplicht het recht van opstal te laten beëindigen indien de werken definitief buiten gebruik worden gesteld.*
4. *Alliander is bevoegd om het opstalrecht bij exploit eenzijdig op te zeggen tegen een termijn van één jaar en overeenkomstig het in artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek bepaalde.*
5. *Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade ontstaat, die niet of niet geheel volgens de regelen van de overeenkomst is vergoed, omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien of bepaald, zal Alliander de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker(s) alsnog een schadevergoeding toekennen.*
6. *Bij tenietgaan van het recht van opstal heeft Alliander de bevoegdheid de aangebrachte of aanwezige werken binnen vier maanden weg te nemen. Maakt zij van deze bevoegdheid geen gebruik, dan vervallen de werken voor zover zij niet weggenomen zijn, aan de eigenaar. De eigenaar is in dat geval gerechtigd Alliander te verzoeken de werken te verwijderen en de aangerichte schade te vergoeden. Het verwijderen geschiedt op kosten van Alliander, tenzij anders overeengekomen.*

Artikel 6.

Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade of de grootte van een vergoeding als in deze algemene voorwaarden bedoeld, dan heeft de eigenaar

gedurende één maand de bevoegdheid om het desbetreffende geschil aan de bevoegde rechter voor te leggen. Indien de eigenaar van deze mogelijkheid geen gebruik maakt dan wordt het geschil voorgelegd aan een in onderling overleg samen te stellen commissie van drie (3) deskundigen, die uitspraak zullen doen bij wege van bindend advies. De commissie zal ook bepalen hoe de kosten, die met de beslechting van het geschil zijn gemoeid, door partijen moeten worden gedragen. Indien partijen er niet in slagen deze commissie samen te stellen, zal op verzoek van de meest gereede partij de samenstelling van de commissie dan wel het geschil aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 7.

De kosten van de overeenkomst, de notariële akte en de inschrijving in de openbare registers komen ten laste van Alliander, tenzij anders wordt overeengekomen.

Artikel 8.

De eigenaar zal:

- a. in de periode liggende tussen de datum, waarop de overeenkomst is gesloten en de datum van vestiging van het zakelijk recht van opstal, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het zakelijk recht kunnen belemmeren;
- b. in geval van vervreemding of bezwaring van het (de) perce(e)l(en) of gedeelten daarvan in de sub a. bedoelde periode, er voor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht van opstal onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het opstalrecht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het opstalrecht.

Artikel 9.

De eigenaar verleent Alliander toestemming om, onmiddellijk na het sluiten van de overeenkomst, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de in de overeenkomst bedoelde werken, zulks onder afstanddoening en voor zover nodig in overdracht tot eigendom aan Alliander van alle rechten op hetgeen door Alliander ter plaatse mocht worden gebouwd of aangebracht. ”."

5. de hiervoor onder OPSTALRECHTEN sub 4. vermelde akte van vestiging opstalrecht, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:

"De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

OVERWEGINGEN

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- "de grond": een perceel bouwrijpe grond, gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummers 2853, 2847 en 2845 aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, ter respectievelijke grootte van circa achtenzestig are en vijftien centiare (68 a 15 ca), twee are en zeven centiare (2 a 7 ca) en vierendertig centiare (34 ca);
- "het gebouw": het op de grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:

- vierhonderdzes (406) woningen op de begane grond tot en met de dertiende verdieping met de (eventueel) daarbij behorende afzonderlijke bergingen, met toebehoren, alsmede een binnentuin op de begane grond;
- vier (4) commerciële ruimten op de begane grond;
- een parkeergarage met éénhonderdtweënnegentig (192) parkeerplaatsen voor auto's, achttien (18) parkeerplaatsen voor motoren en twaalf (12) parkeerplaatsen voor scootmobiel's;
- aparte ruimten voor nutsvoorzieningen.

A. Perceel

Eigenaar is gerechtigd tot:

- de grond.

hierna ook te noemen: "**Perceel**".

B. I. Voorafgaande verkrijgingen

Enzovoorts

II. Bestaande opstalrechten

De Grond is belast met drie (3) opstalrechten, en wel:

1. ten behoeve van de stichting: Stichting WKO Hyde Park, zulks blijkens een akte van vestiging opstalrecht mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
2. ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Hyde Park B.V., zulks blijkens een akte van vestiging (onder)opstalrecht mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
3. ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., zulks blijkens een akte van vestiging opstalrecht mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
onderhavig opstalrecht is alleen gevestigd op de onder de Grond omschreven kadastrale percelen met nummers 2847 en 2853.

C. Ontwikkeling Project, Liftschachten

1. Eigenaar heeft op het Perceel een appartementencomplex ontwikkelt bestaande uit het gebouw ("**Gebouw**").
2. Eigenaar heeft in het Gebouw voor eigen rekening en risico liftschachten gerealiseerd, ter plaatse aangeduid op de als Bijlage 1 aan deze akte gehechte demarcatietekening ("**Liftschachten**").
3. Opstaller zal in de Liftschachten elf (11) liftinstallaties installeren, zoals deze liftinstallaties zijn aangeduid op Bijlage 1 ("**Liftinstallaties**").
4. Eigenaar en Opstaller zijn overeengekomen dat Eigenaar ten behoeve van Opstaller een zelfstandig recht van opstal op het Perceel zal vestigen, inhoudende het recht om in en op het Gebouw de Liftinstallaties met verder toebehoren aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen.

Voormelde overeenkomst is neergelegd in een op @ door Opstaller opgesteld en door Eigenaar ondertekende onderhandse opdrachtbevestiging met het kenmerk @, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht ("**Overeenkomst**").

VESTIGING OPSTALRECHT

Eigenaar en Opstaller komen overeen:

Artikel 1. Vestiging Opstalrecht, bevoegdheden

1. Ter uitvoering van de Overeenkomst (en voorzover nodig) komen partijen hierbij overeen dat de Eigenaar hierbij vestigt ten behoeve van Opstaller, gelijk Opstaller hierbij aanvaardt:
 - het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek op het Perceel ("**Opstalrecht**").
2. Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid van Opstaller om in en op het Gebouw, en dan met name in de Liftschachten, de Liftinstallaties aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te onderhouden, te repareren en zo nodig te vernieuwen.
3. Opstaller is gerechtigd om ten behoeve van het beheer en onderhoud van de Liftinstallaties door het Gebouw te komen en te gaan van en naar de Liftinstallaties onder de verplichting voor de Opstaller dit te doen op de minst bezwarende wijze.

Artikel 2. Duur

Het Opstalrecht gaat in op heden wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, met dien verstande dat het Opstalrecht kan eindigen op de in de wet, de Overeenkomst en de in deze akte genoemde gronden.

Artikel 3. Retributie, omzetbelasting

1. Opstaller is voor het Opstalrecht geen retributie of andere vergoedingen verschuldigd aan Eigenaar.
2. Eigenaar verklaart dat hij ondernemer is in de zin van artikel 7 lid 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, maar dat Opstaller geen vergoeding aan Eigenaar verschuldigd is voor het Opstalrecht, zodat niet sprake is van een levering van goederen of dienst, die onder bezwarende titel wordt verricht zoals bedoeld in artikel 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat Eigenaar geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de vestiging van het Opstalrecht.
3. De overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van het Opstalrecht is – indien verschuldigd – voor rekening van Eigenaar.
4. De notariële kosten wegens de vestiging van het Opstalrecht, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Eigenaar.

Artikel 4. Risico

Het risico van de Liftinstallaties is casu quo blijft voor Opstaller, met dien verstande dat de Liftinstallaties gedurende de looptijd van de Overeenkomst voor risico van Eigenaar zijn.

Artikel 5. Zakelijke lasten

1. Alle zakelijke lasten (onroerende zaakbelasting, waterschaplasten en rioolrecht) die met betrekking tot de Liftinstallaties respectievelijk het Opstalrecht worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf heden voor rekening van Opstaller.
2. Indien Eigenaar lasten heeft voldaan die op grond van het in het vorige lid bepaalde voor rekening van Opstaller komen, zal Eigenaar daarvan mededeling doen aan Opstaller, die verplicht is binnen een maand na ontvangst

van een kopie van de betreffende factuur en een betalingsbewijs het desbetreffende bedrag aan Eigenaar te vergoeden.

Artikel 6. Garanties

Enzovoorts.

Artikel 7. Gebruik

1. Het is Opstaller niet geoorloofd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar:
 - a. de Liftinstallaties te slopen;
 - b. andere (bouw)werken op te richten dan de Liftinstallaties;
 - c. de Liftinstallaties hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk van bestemming te wijzigen; en
 - d. het Perceel mede te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan naar het oordeel van Eigenaar gevaar, schade of hinder te duchten is.
2. Eigenaar mag zijn toestemming niet op onredelijke voorwaarden onthouden en kan (financiële) voorwaarden verbinden aan de in dit artikel bedoelde toestemming.
3. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet dat Opstaller de Liftinstallaties buiten werking mag stellen in de situaties omschreven in de Overeenkomst.

Artikel 8. Onderhoud

Opstaller is verplicht de Liftinstallaties in goede staat te onderhouden, overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Overeenkomst.

Artikel 9. Einde Opstalrecht

1. Opstaller is bevoegd het Opstalrecht op te zeggen:
 - a. met inachtneming van een termijn van zes (6) maanden; en/of
 - b. per direct, indien Opstaller op grond van de Overeenkomst jegens Eigenaar gehouden is om het Opstalrecht te beëindigen.
2. Eigenaar kan het Opstalrecht uitsluitend opzeggen indien:
 - a. Opstaller in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze akte; en/of
 - b. rechtens vaststaat dat de Overeenkomst is ontbonden wegens een terechtkoming van Opstaller in de nakoming van zijn verplichtingen uit de Overeenkomst en Eigenaar de als gevolg van die ontbinding aan Opstaller verschuldigde restwaardevergoeding aan Opstaller heeft voldaan.

De opzegging moet op straffe van nietigheid binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Opstalrecht in de openbare registers staan ingeschreven.

Eigenaar stelt daarbij tevens de dag vast, waarop het recht geëindigd zal zijn en het Perceel te zijner vrije beschikking moet worden gesteld, welke dag ten minste één maand na de dagtekening van het exploitatiedocument zal dienen te liggen.

Artikel 10. Wegnemingsrecht

Opstaller heeft tijdens de duur van het Opstalrecht en/of bij het einde daarvan uitsluitend de bevoegdheid de Liftinstallaties, voor zover door hemzelf of een rechtsvoorganger aangebracht of van Eigenaar tegen vergoeding van de waarde overgenomen, geheel dan wel gedeeltelijk weg te nemen indien dat wegnemingsrecht voortvloeit uit de Overeenkomst.

Artikel 11. Vergoedingsrecht bij einde Opstalrecht

Opstaller heeft uitsluitend recht op vergoeding van de waarde van de Liftinstallaties ten tijde van de beëindiging van het Opstalrecht indien dat vergoedingsrecht

voortvloeit uit de Overeenkomst. Op de vergoeding komt in mindering hetgeen Opstaller aan Eigenaar uit hoofde van het Opstalrecht eventueel nog dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

Artikel 12. Overdracht Overeenkomst

1. Eigenaar en Opstaller zijn blijkens de Overeenkomst overeengekomen dat Eigenaar bij overdracht van het Perceel verplicht is om zijn rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst over te dragen aan de verkrijger bij wijze van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Eigenaar heeft deze verplichting als vermeld in artikel 12 lid 1. bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Perceel alsmede bij de vestiging van een beperkt recht - het recht van hypotheek uitgezonderd – daarop, op straffe van een direct opeisbare boete van **drie miljoen tweehonderdnegenentachtigduizend achthonderdtweënvijftig euro (€ 3.289.852,00)** (zijnde twee maal de restwaarde op dag 1 van bijlage 4 van de opdrachtbevestiging) ten behoeve van Opstaller of zijn rechtsopvolgers, onverminderd het recht van Opstaller om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. Voormelde boete zal jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te publiceren "CPI op basis van CAO lonen", op basis van tweeduizend zes is honderd (2015=100).

Komt de "CPI o.b.v. CAO lonen" te vervallen, dan zullen deze bedragen worden geïndexeerd aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices."

DOOR DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER OPGELEGDE BIJZONDERE BEPALINGEN

1. Instandhouding en beheer speelvoorzieningen in de binnentuin

Door de gemeente Haarlemmermeer zijn aan de gerechtigde de navolgende verplichtingen opgelegd, woordelijk luidende:

"Speelvoorzieningen

HP staat er jegens de Gemeente voor in en zal er voor zorgen dragen dat bij de uitgifte of splitsing van een Woonblok zodanige goederenrechtelijke regeling wordt opgenomen ten aanzien van de rechten en plichten van eigenaren of appartementsgerechtigde, dat handhaving en onderhoud van speelvoorzieningen voor de kinderen van 0 - 5 jaar duurzaam zal zijn verzekerd."

Door of namens de gerechtigde zullen in de binnentuin van het Gebouw speelvoorzieningen voor kinderen van nul (0) tot vijf (5) jaar worden aangelegd.

Deze speelvoorzieningen zullen voldoen aan de eisen van de door de gemeente Haarlemmermeer vastgestelde leidraad Duurzame Inrichting van de Openbare Ruimte (DIOR).

De Vereniging van Eigenaars casu quo de gezamenlijke Eigenaars van het Gebouw is/zijn verplicht de speelvoorzieningen, zoals die bij oplevering van het Gebouw zijn gerealiseerd, in goede staat van onderhoud te handhaven.

Een en ander zoals hierna nader is omschreven in Artikel 27.1.

2. Instandhouding en beheer waterbuffer in de binnentuin

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan verkoper de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende:

"Watercompensatie

Voorzover de grond van de toename van verhard oppervlak in het Blauwe deel van het Contractgebied ingevolge de voorschriften van het Hoogheemraadschap van

Rijnland watercompensatie vereist is, is HP daarvoor verantwoordelijk. Eventuele kosten terzake daarvan zijn voor haar rekening."

Door of namens de gerechtigde zal een gemeenschappelijke binnentuin in het Gebouw worden gerealiseerd welke een groen karakter zal hebben, met als richtlijn een groen/verhardingsratio van vijftig procent (50%)/vijftig procent (50%).

De binnentuin wordt zodanig aangelegd dat deze dient als waterbuffer.

De Vereniging van Eigenaars casu quo de gezamenlijke Eigenaars van het gebouw is/zijn verplicht alle voorzieningen daarvoor, zoals die bij oplevering van het Gebouw zijn gerealiseerd, in goede staat van onderhoud te handhaven.

Een en ander zoals hierna nader is omschreven in Artikel 27.1

3. Encroachmentzone

Rond het Gebouw wordt een encroachmentzone van circa één meter breed vanaf de buitengevel van het Gebouw op openbare grond gerealiseerd.

Regels omtrent het gebruik van de encroachmentzone, zulks ter bevordering van de interactie tussen Eigenaars en Gebruikers van het Gebouw, die voor de Vereniging van Eigenaars casu quo de gezamenlijke Eigenaars en/of Gebruikers van het gebouw zullen gelden en die vanuit de gemeente Haarlemmermeer zijn opgelegd, zullen in casu quo als bijlage bij het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.

4. Borging Parkeren

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan de gerechtigde de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende:

"13.6. HP informeert toekomstige eerste bewoners, voorafgaand aan het aangaan van een koop- of huurovereenkomst, dat er in de Openbare ruimte betaald parkeren zal worden ingevoerd in het Contractgebied en dat er geen bewonersvergunningen worden uitgegeven.

13.7. Door deelauto's in bouwblokken beschikbaar te stellen voor bewoners kan, conform het parkeernormbeleid, het totaal aantal parkeerplaatsen per bouwblok worden verlaagd. Dit betekent dat deelauto's een deel van het eigen autobezit vervangen. Indien een Bouwplan voorziet in het aanbieden van deelauto's, is HP gehouden om bij oplevering van de eerste woning van een Woonblok daarin een voor bewoners, op basis van een door HP in samenspraak met en door de gemeente goedgekeurd plan, operationeel werkend systeem voor inzet van het betreffende, in het Bouwplan voorziene aantal deelauto's beschikbaar te hebben. Het door HP in samenspraak met de Gemeente op te stellen plan moet erin voorzien dat het gebruik van deelauto's voor bewoners een gelijkwaardig alternatief is voor het gebruik van een eigen auto. HP is gehouden om gedurende tenminste 3 jaar na oplevering van het betreffende Woonblok het deelautosysteem in stand te (doen) houden.

13.8. HP is verplicht om bij overdracht, splitsing, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van een (onderdeel) van een Bouwplan dat voorziet in ruimte voor deelauto's, de in het vorige lid omschreven verplichtingen met betrekking tot de realisatie en instandhouding van een systeem voor deelauto's op te leggen en aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt HP zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze verplichtingen uit het vorige lid, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan

diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze verplichtingen aan.

Bij het niet voldoen aan deze verplichting verbeurt HP dan wel haar kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."

Een en ander zoals hierna nader is omschreven in Artikel 27.1.

Toestemming hypotheekhouder

De Grond is ten behoeve van de coöperatie: Coöperatieve Rabobank U.A., statutair gevestigd te Amsterdam, hierna te noemen: "de Hypotheekhouder", belast met het recht van hypotheek, zulks krachtens de inschrijving genomen in Register Hypotheken 3 ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers op twee september tweeduizend twintig (02-09-2020), in deel 78850 nummer 58, zulks blijktens akte op één september tweeduizend twintig (01-09-2020) verleden voor mr. W.A. Groen, notaris gevestigd te Amsterdam, met betrekking tot het kadastrale perceel gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 2853.

Blijkens een aan deze akte gehecht geschrift (**BIJLAGE**) heeft de Hypotheekhouder toestemming verleend tot de hierna vermelde voorgenomen splitsing in appartementsrechten.

De Grond is niet anders bezwaard met hypotheeken, beslagen en/of inschrijvingen daarvan, dan met het hiervoor vermelde recht van hypotheek.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van de Grond en het Gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de Grond en het Gebouw is een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, zijn duidelijk aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer.

Deze tekening, bestaande uit zes (6) bladen, welke door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is goedgekeurd op @ tweeduizend @ëntwintig, en in bewaring is genomen onder depotnummer: @, zal aan deze akte worden gehecht (**BIJLAGE**).

De gereserveerde complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw is: **gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer @-A.**

SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet terzake onderhavige splitsing in appartementsrechten is in de gemeente Haarlemmermeer niet vereist.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

De Grond en het Gebouw worden hierbij door de gerechtigde gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de éénhonderdtweënnegentig (192) stallingsplaatsen voor auto's, achttien (18)

parkeerplaatsen voor motoren en twaalf (12) plaatsen voor scootmobiel, in de parkeergarage in de kelder, met hellingbanen en speedgate en verder aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Knightsbridge (gebouw 29) gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1;

uitmakende het drieëntwintigduizend zeshonderdzeventig / tweehonderdnegenennegentigduizend achthonderdzevenenveertigste (23.670 / 299.847) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw;

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vierhonderdzes (406) zich op de begane grond en de eerste tot en met de dertiende verdieping bevindende woningen met daarbij behorende bergingen, de daarbij behorende daken, vier (4) commerciële ruimten op de begane grond, een binnentuin op de begane grond, de fietsenstallingen in de parkeerkelder en op de begane grond, alsmede entrees op de begane grond, alles met verder aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Knightsbridge (gebouw 29) gelegen nabij de Planetenweg, de Saturnusstraat en de Van Heuven Goedhartlaan te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2; uitmakende het tweehonderdzesenzeventigduizend éénhonderdzevenenzeventig / tweehonderdnegenennegentigduizend achthonderdzevenenveertigste (276.177 / 299.847) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit de Grond en het Gebouw.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De gerechtigde verklaarde de splitsing in appartementsrechten als bovengemeld bij deze vast te stellen.

De splitsing in appartementsrechten komt tot stand door de inschrijving van een afschrift van deze akte in gemelde openbare registers conform het bepaalde in artikel 5:109 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, waarna voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan de gerechtigde.

Vervolgens verklaarde de gerechtigde bij deze te bepalen, dat als reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d. van het Burgerlijk Wetboek, zullen gelden de bepalingen van het Modelreglement, vastgesteld bij akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris gevestigd te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in deel 72212 nummer 160, met **uitzondering** van de bijbehorende annex 1, welke tekst hierna woordelijk is geciteerd, voor zover daarvan niet is afgeweken.

Aanvullingen en wijzigingen op dit standaardreglement worden bij deze vastgesteld en in de tekst *cursief* weergegeven, terwijl daar waar in de tekst ten opzichte van het modelreglement woorden of bepalingen zijn vervallen, dit wordt aangegeven met [...].

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- a. Akte:

- de *onderhavige* 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;
- b. Appartementsrecht:
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
 - c. Artikel:
een artikel van het Reglement;
 - d. Beheerder:
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
 - e. Bestuur:
het Bestuur van de Vereniging;
 - f. Boekjaar:
het boekjaar van de Vereniging;
 - g. Commissie:
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
 - h. BW:
het Burgerlijk Wetboek;
 - i. 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;
 - j. Gebouw:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
 - k. 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;
 - l. Gemeenschap:
de in de Splitsing betrokken goederen;
 - m. 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 x; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
 - n. 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;
 - o. Gemeenschappelijke Zaken:
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
 - p. Grond:
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
 - q. Huishoudelijk Reglement:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

- r. Jaarrekening:
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- s. Jaarverslag:
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- t. Meerjarenonderhoudsplan:
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- u. Onderappartementsrecht:
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- v. Ondereigenaar:
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- w. Ondersplitsing:
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- x. 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;
- y. Raad van Commissarissen:
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- z. Reglement:
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- za. 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;
- zb. Reservefonds:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- zc. Splitsing:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- zd. Vereniging:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- ze. Vereniging van Ondereigenaars:
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- zf. Vergadering:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- zg. 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. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder, *geurhinder, hinder van ongedierte en/of andere vormen van (onredelijke) hinder en het behandelen van klachten met betrekking tot bedoelde hinder* kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

Het laden en lossen in de normale uitoefening van het bedrijf/de bedrijven in de bij de Ondersplitsing van het appartementsrecht met index 2 te vormen onderappartementsrechten met de indexnummers 84, 85, 86, 218, 219, 220, 221 en 222, bestemd tot commerciële ruimte, binnen de kaders van de normen zoals weergegeven in het "Activiteitenbesluit Milieubeheer" dan wel de te eniger tijd daarvoor in de plaats tredende wet- en/of regelgeving, kwalificeert niet als onredelijke hinder.

Geluidshinder toegebracht bij het laden en lossen in de periode van zeven uur (07:00 uur) tot negentien uur (19.00 uur) wordt niet aangemerkt als onredelijke hinder.

Ook ter zake de geluidbelasting met betrekking tot de in bedoelde commerciële ruimten uitgeoefende bedrijven dienen de in de vorige zinnen bedoelde normen te worden nageleefd.

Voor de beoordeling of sprake is van geluidshinder ter zake onder meer de installaties, (on)versterkte muziek en pratende bezoekers van bedoelde commerciële ruimten dient te allen tijde worden uitgegaan van de uit de betreffende ter zake geldende publiekrechtelijke (door de gemeente gestelde) wet- en regelgeving blijkende casu quo voortvloeiende standaardwaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de woningen en op de gevel van het Gebouw.

- 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

Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 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 zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Publiekrecht

7.1 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.

7.2 *In afwijking van het gestelde onder lid 1 van dit artikel hebben de Eigenaar(s) van de bij de Ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 2 te vormen Onderappartementsrechten met de indexnummers 84, 85, 86, 218, 219, 220, 221 en 222, bestemd tot commerciële ruimte, de bevoegdheid naar eigen inzicht naar de eisen des tijds het Privé-gedeelte van het onder te splitsen Appartementsrecht aan te passen, waaronder begrepen (dragende) wanden in hun Privé-gedeelte te wijzigen of te verwijderen, mits daarvoor de vereiste publiekrechtelijke vergunning(en) en/of toestemming(en) is/zijn verkregen en overigens niet in strijd gehandeld wordt met publiekrechtelijke regelgeving, de verandering plaatsvindt binnen zijn/haar Privé-gedeelte, de verandering op generlei wijze de hechtheid van het Gebouw in gevaar brengt en slechts indien het voornemen, uiterlijk voorafgaande aan de publiekrechtelijke aanvraag, via het Bestuur is aangekondigd aan de overige Eigenaars.*

Wijzigingen aan de gevel(s) en/of de pui zijn niet toegestaan.

7.3 *Wordt in verband met een wijziging of gebruik als bedoeld in de artikelen 7.1 en 7.2 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

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het *hiervoor* in de Akte bij de omschrijving van het Appartementsrecht vermelde breukdeel.

[..]

De breukdelen van de appartementsrechten zijn gebaseerd op het aantal vierkante meters gebruiksoppervlak van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht, met dien verstande dat bij de vaststelling daarvan met betrekking tot stallingsplaatsen in de parkeergarage en de woningen alsmede de commerciële ruimten is uitgegaan van enerzijds het totaal aantal vierkante meters gebruiksoppervlak van de tot het Appartementsrecht met index 1 behorende parkeergarage en anderzijds het totaal aantal vierkante meters gebruiksoppervlak van alle tot het Appartementsrecht met index 2 behorende woningen en commerciële ruimten (exclusief buitenruimten) en de daarbij behorende bergingen.

De berekening van de aandelen zal aan deze akte worden gehecht (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 en de energieopbrengsten uit de gemeenschappelijke fotovoltaïsche panelen.

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 ontlennen.

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 tot en met Artikel 10.5, Artikel 10.7 en/of Artikel 10.8 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 *en waarvoor in dit Reglement niet een afwijkende regeling is voorzien*;
- 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 *en waarvoor in dit Reglement niet een afwijkende regeling is voorzien*;
 - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
 - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - m. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
- 10.3 *In afwijking van het bepaalde in Artikel 10 eerste en tweede lid geldt dat de kosten, inclusief eventuele rentekosten, met betrekking tot en voor zover aanwezig:*
- *het administratief en technisch beheer (vaste last);*
 - *de vergaderkosten (vaste last, inclusief algemene ledenvergaderingen en porto- en kopiekosten),*
- zullen worden gedragen door de Eigenaars, elk voor een gelijk deel.*
- 10.4 *Wat betreft de bijdrage in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn, geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 10 eerste en tweede lid het volgende:*
- a. *Indien de herbouwwaarde van de Privé-gedeelten blijkens opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend deskundigenrapport, onderling meer dan tien procent (10%) afwijkt van de*

breukdelen als vermeld in artikel 8, dan zijn de Eigenaars verplicht in de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in artikel 10 tweede lid onder f. juncto artikel 19 eerste en tweede lid bij te dragen naar rato van de voor elk Privé-Gedeelte verzekerde herbouwwaarde.

- b. *Voor zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé-gedeelte uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in artikel 10 tweede lid onder f. juncto artikel 19 eerste en tweede lid een hogere premie dan de normale premie is verschuldigd, is uitsluitend de Eigenaar van dit Privé-gedeelte verplicht het meerdere boven de normale premie te dragen, ongeacht of het meerdere boven de normale premie is verschuldigd voor dit Privé-gedeelte of voor een ander Privé-gedeelte.*

10.5 Alle schulden en kosten als bedoeld in artikel 10 tweede lid, welke uitsluitend betrekking hebben op één Privé-gedeelte en niet op alle Privé-gedeeltes en waarvoor geen speciale regeling is getroffen in dit artikel 10, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar van het betreffende Privé-gedeelte en wel voor het geheel.

10.6 Ingeval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het Reglement van Ondersplitsing.

10.7 [..] In het Meerjarenonderhoudsplan zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.7 bedoelde bepalingen.

Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeeltes 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.

10.8 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar.

Artikel 11

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

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover nu of in de toekomst aanwezig en niet toebehorend aan een derde, en voor zover in lid 2 van dit artikel niet anders is bepaald, onder meer gerekend:

- a. *de grond, voor zover niet behorend tot een privé gedeelte, de funderingen, de*

dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, [...] en - met inachtneming van het ter zake hierna in dit lid 1 bepaalde - de dakconstructie inclusief de (bitumineuze) waterkerende laag onder de binnentuin op de begane grond vanaf (dus exclusief) de eventuele plafondafwerking van het appartementsrecht met index 1 (parkeergarage) [...] alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten, voor zover niet behorend tot een Privé-gedeelte;

- b. [...];
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden en kolommen die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, [...] en dus niet in een Privé-gedeelte;
- d. [...] de eventuele technische ruimten, die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van- respectievelijk niet uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte;
- e. [...] de isolerende voorziening in of aan de onder a. tot en met d. omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken;
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - [..]
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de sprinkler installatie;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de droge blusleidingen;
 - de brand- en/of doormeldinstallatie;
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,
 - [..],
 - die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte;
- g. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één Privé-gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een Privé-gedeelte;
- h. [...] de leidingschachten die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van- respectievelijk niet uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte.
- i. [...].
- j. de fotovoltaïsche panelen op het dak ten behoeve van de algemene ruimten, inclusief het frame waarop de panelen rusten, alsmede de daartoe behorende installaties.
 Alle zich op het dak bevinden fotovoltaïsche panelen dienen te allen tijde goed bereikbaar te zijn voor (de werknemers en hulppersonen van) de/het desbetreffende bedrijf(f)(ven) in verband met onderhoud, storingen, vervangen en dergelijke.

11.2Op 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.

11.4 *Noch gemeenschappelijk noch privé zijn de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken behorende tot voormelde opstalrechten ter zake het stadsverwarmingssysteem casu quo de WKO-installatie, met kabels, leidingen en verder toebehoren (tot aan de aansluiting in het betreffende privé gedeelte), welke niet in deze splitsing zijn betrokken.*

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

12.1 Tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend, voor zover aanwezig:

A. In verband met het Appartementsrecht met index 1 (parkeergarage):

Voor zover deze uitsluitend dienstbaar zijn aan, dan wel een onderdeel vormen van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 1 (parkeergarage):

1.a. de ruimten die op de tekening zijn weergegeven als deel uitmakende van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 1 (parkeergarage);

1.b. de kanalen voor de luchtverversing en ventilatie van de parkeergarage;

1.c. de speedgate en het parkeerdek;

1.d. de plafondafwerking van de parkeergarage tot aan de (gemeenschappelijke) dakconstructie tussen het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 1 (parkeergarage) en het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);

1.e. de (technische) installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken en ruimten, van:

- toegangsvoorzieningen, het parkeerbeheersysteem (entree, elektronische toegang, signalering, en dergelijke) van de parkeergarage;*
- de koolstofmonoxide-, rook- en branddetectie casu quo bestrijding;*
- de luchtbehandeling en ventilatie;*
- de stuwdrukventilatoren;*
- de algemene beveiliging en de gemeenschappelijke verlichting van de parkeergarage;*
- de ontruimingsinstallatie en de daarbij behorende randzaken;*
- pompputten van de parkeergarage;*
- de telefoon en eventuele geluids-, beeld- en datavoorziening van de parkeergarage;*
- de overige collectieve voorzieningen van uitsluitend de parkeergarage.*

Deze zaken en ruimten maken deel uit van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 1 (parkeergarage).

B. In verband met het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten):

Voor zover deze uitsluitend dienstbaar zijn aan, dan wel een onderdeel vormen van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten):

2.a. de ruimten die op de tekening zijn weergegeven als deel uitmakende van

- het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
- 2.b. *de daken inclusief de waterkerende lagen (met uitzondering van het dak van de parkeergarage), de dakbedekking van voormelde daken, de zich in de gevels bevindende kozijnen/puien met de daarbij behorende deuren, ramen, glas en bijbehorend hang- en sluitwerk, waarachter zich het privé gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten) bevindt;*
- 2.c. *de fietsenstallingen;*
- 2.d. *(de aanleg van) de binnentuin boven de (bitumineuze) waterkerende laag;*
- 2.e. *de kanalen voor de verwarming en ventilatie van uitsluitend het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
- 2.f. *de entrees met de zich daarin bevindende liften, de trappenhuizen, gangen en toebehoren van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
- 2.g. *de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening en/of WKO-installatie (voor zover geen eigendom van derden);*
- 2.h. *de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken en ruimten (voor zover geen eigendom van derden), van:*
- *de energievoorzieningen van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
 - *de koeling casu quo luchtbehandeling van het Privé-gedeelte van een (toekomstig) Onderappartementsrecht, bestemd tot commerciële ruimte, in het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
 - *de entrees, liften, trappenhuizen en overige transportinstallaties van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
 - *de leidingen voor hemelwaterafvoer van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
 - *de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
 - *de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
 - *de ontruimingsinstallatie en de daarbij behorende randzaken van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
 - *werkkasten van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*
 - *overige collectieve voorzieningen van uitsluitend het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten).*
- 2.i. *de leidingen voor de afvoer van riolering van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten);*

2.j. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties).

Deze zaken en ruimten maken deel uit van het Privé-gedeelte van het appartementsrecht met index 2 (woningen en commerciële ruimten).

12.2 De in het eerste lid bedoelde gedeelten en zaken maken deel uit van het desbetreffende Privé-gedeelte.

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk [..];
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
 - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

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.

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:

- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
- b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel 14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit.

14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

14.7 *Artikel 14.6 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.

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:
- de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;
 - de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
 - de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
 - 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. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

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 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van *vijftig euro* (€ 50,=) 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.

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 [...] (een) verzekeraar(s) 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 overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. 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 schadepenningen 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 gekweten”.

19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Artikel 20A

Waterkerende Laag

20A.1. *Ten aanzien van de waterkerende laag op het dak casu quo de dakconstructie waarop de binnentuin zal worden casu quo te eniger tijd zal zijn aangelegd en in stand zal moeten worden gehouden, hierna te noemen: de "Waterkerende Laag", geldt het bepaalde in dit Artikel 20A.*

20A.2. *Onder de in artikel 20A.1 bedoelde binnentuin bevindt zich de Waterkerende Laag.*

20A.3. *De Eigenaars en Gebruikers zijn, ieder voor zover het zijn Appartementsrecht betreft, verplicht er voor zorg te dragen dat in verband met het gebruik van de in artikel 20A.1 bedoelde binnentuin géén schade wordt veroorzaakt aan de Waterkerende Laag.*

In dat kader zijn hierna in Artikel 27.1 en Artikel 33 beperkingen voor het gebruik van deze binnentuin vastgelegd.

20A.4. *In geval (reguliere) inspectie van of onderhoud aan (een gedeelte van) de Waterkerende Laag moet worden uitgevoerd en in geval uit een door een onafhankelijke deskundige op te stellen expertiserapport mocht blijken dat (een gedeelte van) de Waterkerende Laag dient te worden vervangen of hersteld, bijvoorbeeld vanwege slijtage, dan maakt het Bestuur dit ten minste één (1) jaar vóór het tijdstip waarop de uitvoering van de noodzakelijke inspectie-, onderhouds-, vervangings- en/of herstelwerkzaamheden zouden moeten gaan plaatsvinden, schriftelijk kenbaar aan de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1 en 2, al dan niet via de Besturen van de respectievelijke Verenigingen van Ondereigenaars.*

De hiervoor vermelde termijn ziet op vervanging of herstel in het kader van regulier onderhoud en is niet van toepassing in spoedeisende situaties waarin vervanging of herstel niet uitgesteld kan worden (bijvoorbeeld vanwege lekkage).

20A.5. *De inspectie van, het onderhoud aan, de vervanging of het herstel van (het daarvoor in aanmerking komende gedeelte van) de Waterkerende Laag is uitsluitend mogelijk, indien alle op (het betreffende gedeelte van) de Waterkerende Laag bevindende bestrating en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, meubilair, speeltoestellen en alle verdere (kunst)werken en voorzieningen, deel uitmakende van en behorende tot de betreffende in artikel 20A.1 bedoelde binnentuin, zijn verwijderd.*

20A.6. *De Eigenaars en Gebruikers dragen er, ieder voor zover het hen betreft dan wel -voor zover van toepassing- ieder voor zover het zijn Appartementsrecht betreft en al dan niet rechtstreeks of via de Vereniging of via de betreffende Vereniging van Ondereigenaars, zorg voor dat voor hun rekening en risico alle zich op (het betreffende, voor inspectie, onderhoud, vervanging of herstel in aanmerking komende gedeelte van) de Waterkerende Laag bevindende bestrating en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, meubilair, speeltoestellen en alle verdere (kunst)werken en voorzieningen, als bedoeld in Artikel 20A.5, zijn verwijderd uiterlijk op het in Artikel 20A.4 bedoelde tijdstip waarop de*

uitvoering van de noodzakelijke inspectie-, onderhouds-, vervangings- en/of herstelwerkzaamheden zouden moeten gaan plaatsvinden, opdat in opdracht van het Bestuur die werkzaamheden aan (het betreffende gedeelte van) de Waterkerende Laag kunnen gaan plaatsvinden.

Na afloop van vorenbedoelde werkzaamheden aan (het betreffende gedeelte van) de Waterkerende Laag dienen de Eigenaars, ieder voor zover het hen betreft dan wel -voor zover van toepassing- ieder voor zover het zijn Appartementsrecht betreft en al dan niet rechtstreeks of via de Vereniging of via de betreffende Vereniging van Ondereigenaars, voor hun rekening en risico ook weer zorg te dragen voor het herstel en de terugplaatsing van hetgeen verwijderd was.

20A.7 *De (betreffende) Eigenaars en het Bestuur zullen zich ten opzichte van elkaar ervoor inspannen dat de in dit Artikel 20A bedoelde inspectie-, onderhouds-, vervangings- en/of herstelwerkzaamheden plaatsvinden binnen de kortst mogelijke termijn, op de voor de (betreffende andere) Eigenaar(s) minst bezwarende wijze en in goed onderling overleg en -voor zover van toepassing- waar nodig of vereist in goed overleg met de betreffende andere Eigenaar(s).*

20A.8 *De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van het tot het Appartementsrecht met index 1 behorende Privé-gedeelte (parkeergarage) hebben jegens de andere Eigenaars en Gebruikers de bevoegdheid om onmiddellijk al die maatregelen te treffen die nodig zijn om te voorkomen dat ten gevolge van een acute noodsituatie het gebruik en -waar van toepassing- de bedrijfsvoering door eerstbedoelde Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van dat tot het Appartementsrecht met index 1 behorende Privé-gedeelte (parkeergarage), in gevaar komt of wordt belemmerd. Van een noodsituatie, als hiervoor bedoeld, is in ieder geval sprake wanneer ten gevolge van schade of mankementen lekkage van de Waterkerende Laag ontstaat of is ontstaan, die in redelijkheid een behoorlijk gebruik casu quo een behoorlijke exploitatie van dat tot het Appartementsrecht met index 1 behorende Privé-gedeelte (parkeergarage) onmogelijk maakt of heeft gemaakt. Het hiervoor in dit Artikel 20A.8 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van de tot het Appartementsrecht met indexnummer 2 behorende Privé-gedeelten jegens de andere Eigenaars en Gebruikers waar het betreft het onmiddellijk treffen van al die maatregelen die nodig zijn om te voorkomen dat ten gevolge van een acute noodsituatie het gebruik door eerstbedoelde Eigenaars en Gebruikers van het / de betreffende gedeelte(n) van de tot dat Appartementsrecht met indexnummer 2 behorende Privé-gedeelte (het betreffende gedeelte in de kelder onder de in artikel 20A.1 bedoelde binnentuin waar bergingen en gangen zijn gelegen), in gevaar komt of wordt belemmerd;*

20A.9 *In geval herstel- en/of vervangingswerkzaamheden aan (een gedeelte van) de Waterkerende Laag, als in dit Artikel 20A bedoeld, dienen plaats te vinden in verband met aan (het betreffende gedeelte van) de Waterkerende Laag toegebrachte schade die aantoonbaar het gevolg is van een verwijtbaar handelen of nalaten door of van de kant van één van de (betreffende) Eigenaars en/of Gebruikers komen alle kosten van herstel en/of vervanging van (het betreffende gedeelte van) de Waterkerende Laag alsmede die verbonden aan de verwijdering en nadien terugplaatsing van alle zich op (het betreffende, voor herstel en/of vervanging in aanmerking komende gedeelte van) de Waterkerende Laag bevindende bestrating en andere (vloer-/bodem-)*

afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, meubilair, speeltoestellen en alle verdere (kunst)werken en voorzieningen, als bedoeld in Artikel 20A.5, voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) en/of Gebruiker(s).

Artikel 21

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

21.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, ook wanneer die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers.

21.2 In afwijking van het in de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde *is de Vergadering bevoegd om met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid van stemmen te besluiten* dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden, *en dat in geval zulks wordt besloten*, de betreffende Eigenaar in dat geval niet *behoeft* bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde *en in aanvulling op het in Artikel 21.2 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 of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden, *waaronder doch niet beperkt tot de voorwaarde dat de Eigenaren en Gebruikers die niet meer de bevoegdheid hebben gebruik te maken van dat Gemeenschappelijke Gedeelte of die Gemeenschappelijke Zaak niet meer hoeven bij te dragen in de schulden en kosten met betrekking tot dat Gemeenschappelijke Gedeelte of die Gemeenschappelijke Zaak.*

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

21.5 *In aanvulling op het in Artikel 21.1 bepaalde geldt dat de Eigenaars en Gebruikers dienen te gedogen dat de zich (eventueel) in het Gebouw bevindende ruimte(n) en/of leidingen en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of verwarming in of buiten het Gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de gemeente Haarlemmermeer aan te wijzen nutsbedrijf(f)(ven) - al dan niet in verband met voormelde gevestigde opstalrechten -, zonder dat de gemeente of het betreffende nutsbedrijf aan de Eigenaars en Gebruikers hiervoor een vergoeding verschuldigd is. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht te allen tijde toegang te*

verlenen aan personen met het benodigde materiaal, komende in opdracht van of namens de gemeente of het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of leidingen en/of voorzieningen.

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 ontlene 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 luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrenge van decoraties en dergelijke.

23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.

23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte *en dan bij voorkeur in de fietsstalling van het desbetreffende huis waarin zijn Privé-gedeelte is gelegen.*

De locatie waar de Eigenaar of Gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te

stallen, behoeft de toestemming van de Vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de Vergadering de toestemming niet weigeren indien de Vereniging geen andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de Eigenaar of Gebruiker om wie het gaat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. 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[..]

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, *een en ander met uitzondering van het gestelde in Artikel 7.2*. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

25.2 In afwijking van het in Artikel 24.4 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 niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige

scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.

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

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

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

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

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

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

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de *hierna daaraan* gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de *hierna daaraan* gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen.

De bestemming van de Privé-gedeelten is:

a. *voor wat betreft het appartementsrecht met het indexnummer A-1: **parkeergarage uitsluitend voor het stallen van personenauto's en/of motoren en/of scootmobielen, met toebehoren.***

b. *voor wat betreft het appartementsrecht met het indexnummer A-2: **woningen met bergingen, maatschappelijke en commerciële ruimten (waaronder begrepen kantoorruimte en bedrijfsruimte, kleinschalige detailhandel, maar behoudens het onderappartementsrecht met indexnummer 218 - geen horeca alsmede binnentuin, met toebehoren;***

voor particulier (woon)gebruik door de desbetreffende eigenaar of de desbetreffende gebruiker en (behoudens de maatschappelijke en commerciële ruimten) op generlei wijze bedrijfsmatig.

Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan zijn.

Maatschappelijke en Commerciële ruimten:

Het is de Eigenaars van de bij de Ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 2 te vormen Onderappartementsrechten met de indexnummers 84, 85, 86, 218, 219, 220, 221 en 222, toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende

gemeentelijke voorwaarden en bepalingen en mits daartoe de eventueel vereiste publiekrechtelijke toestemming(en), vergunning(en) en/of ontheffing(en) is/zijn verkregen, bedoelde commerciële ruimten te gebruiken als kantoor of als praktijkruimte voor de uitoefening van medische en paramedische beroepen.

Voorts is het toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke voorwaarden en bepalingen en mits daartoe de eventueel vereiste publiekrechtelijke toestemming(en), vergunning(en) en/of ontheffing(en) is/zijn verkregen, om bedoelde appartementsrechten met de indexnummers 84, 85, 86, 218, 219, 220, 221 en 222 te transformeren tot en te gebruiken als woning(en).

Binnentuin

Het gebruik van de binnentuin op de begane grond van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 omvat, naast de hoofdfunctie kijkgroen en recreatieve doeleinden, de mogelijkheid tot de glasbewassing van de ramen in de gevels van het Gebouw grenzend aan de binnentuin vanuit die binnentuin, het betreden van de binnentuin door de Eigenaars en Gebruikers van de woningen en hun bezoekers als ontsluitings- en vluchtroute van en naar de woningen en tevens tot het plegen van onderhoud-, herstel- en vervangingswerkzaamheden aan die gevels en de daarin aanwezige ramen en deuren en dergelijke. Het is de Eigenaars en Gebruikers van de woningen en hun bezoekers slechts toegestaan de binnentuin als zit-, speel- en recreatiegedeelte te gebruiken, voor zover de tuinaanleg, waaronder begrepen de bestrating en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen (inclusief de onderliggende Waterkerende- en constructieve laag), zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, meubilair, speeltoestellen en alle verdere (kunst)werken en voorzieningen niet worden beschadigd en voor zover er geen onredelijke hinder veroorzaakt wordt voor de omwonenden. Het is verboden om in de binnentuin schuurtjes, bergingen, kasten, dierenhokken, tenten dan wel andere voorwerpen te plaatsen, tenzij het tuinmeubilair betreft dat na gebruik direct verwijderd wordt. Voorts is het niet toegestaan om fietsen, brommers, scooters, scootmobielen en dergelijke te stallen in de binnentuin.

Het is niet toegestaan in de binnentuin, alsmede op de daaraan grenzende (privé)terrassen, (bouw)werken op te richten dan wel voorzieningen, speeltoestellen en dergelijke aan te leggen die mogelijk schade aan het dak, de Waterkerende Laag alsmede de ondergelegen Gemeenschappelijke of Privé gedeelten zouden kunnen toebrengen.

Indien door schuld, anders dan normaal gebruik, van de Gebruikers van de binnentuin of van de Privé terrassen als hiervoor bedoeld schade aan de (gemeenschappelijke) dakconstructie inclusief de Waterkerende laag ontstaat, zullen de kosten van herstel voor rekening van de desbetreffende Gebruiker(s) casu quo Eigenaar(s) komen.

Op/in de binnentuin zal/zullen nimmer bestrating en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, meubilair, speeltoestellen en verdere (kunst)werken en voorzieningen mogen worden aangebracht, welke het draagvermogen van het/de onderliggende dak/dakconstructie overtreffen of welke schade zou/zouden kunnen toebrengen aan de op het dak/de dakconstructie aangebracht Waterkerende laag, zulks ter voorkoming van schade aan het dak/de dakconstructie en de Waterkerende laag.

Tevens zullen op/in de binnentuin geen losse beplantingen noch beplantingen in daarvoor bestemde bakken mogen worden aangebracht, waarvan men

redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen van het/de onderliggende dak/dakconstructie wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de omliggende woningen niet meer optimaal is.

Draagvermogen dak/dakconstructie

1. *Het maximale **permanente** draagvermogen casu quo de maximaal toegestane **permanente** draagkrachtbelasting van het/de onderliggende dak / dakconstructie van de binnentuin is casu quo bedraagt:*
 - *voor de tot de binnentuin behorende verblijfs-/loopgebieden, voor wat betreft de maximale afwerking van het totale pakket aan in / op die gebieden aan te brengen casu quo aangebrachte bestrating en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen alsmede in / op die gebieden aan te brengen casu quo aangebracht(e) vast meubilair, speeltoestellen en verdere (kunst)werken en voorzieningen: éénderduizend tweehonderd kilogram per vierkante meter (1.200 kg/m²);*
 - *voor de ter plaatse van de in / op de tot de binnentuin behorende verblijfs-/loopgebieden aan te brengen casu quo aangebrachte (verhoogde) voorzieningen voor bomen en planten en dergelijke (te) voorzien van onder meer afscheidingen van welke materiaalsoort ook, zand, aarde en/of dikkere afwerkpakketten (boom- en planten bakken): éénderduizend tweehonderd kilogram per vierkante meter (1.200 kg/m²).*
2. *Het maximale **veranderlijke** draagvermogen casu quo de maximaal toegestane **veranderlijke** draagkrachtbelasting van het/de onderliggende dak / dakconstructie ten behoeve van de binnentuin is casu quo bedraagt:*
 - *voor de tot de binnentuin behorende verblijfs-/loopgebieden: vijfhonderd kilogram per vierkante meter (500 kg/m²);*
 - *voor de aanwezigheid ter plaatse van de in / op de tot de binnentuin behorende verblijfs-/loopgebieden aan te brengen casu quo aangebrachte (verhoogde) voorzieningen voor bomen en planten en dergelijke, als hiervoor onder punt 1 tweede gedachtestreepje bedoeld, van personen en machines ten behoeve van aan die voorzieningen te plegen onderhoud, vernieuwingen en vervangingen en dergelijke: driehonderd kilogram per vierkante meter (300 kg/m²).*

Schade aan dak/dakconstructie

De Eigenaars en Gebruikers dienen er voor zorg te dragen dat de aanleg van de binnentuin als zodanig en het aanbrengen daarop/daarin van de daarvan uitmakende bestrating en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, meubilair, speeltoestellen en verdere (kunst)werken en voorzieningen, alsmede het/de te eniger tijd te plegen onderhoud, herstel, vernieuwing en vervanging daaraan/daarvan geen andere en/of verdere schade dan die als hiervoor in dit artikel bedoeld zal veroorzaken aan het/de daaronder gelegen dak/dakconstructie en/of de daarop aangebrachte Waterkerende laag, terwijl de binnentuin als zodanig en de daarvan deel uitmakende bestrating en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, meubilair, speeltoestellen en verdere (kunst)werken en voorzieningen ook nu en in de toekomst niet op andere wijze schade aan of vochtdoorslag bij het/de daaronder gelegen dak/dakconstructie en/of de daarop aangebrachte Waterkerende laag zullen mogen veroorzaken.

Indien door schuld, anders dan normaal gebruik, van de Gebruikers van de binnentuin schade aan het/de onderliggende dak/dakconstructie dan wel de daarop aanwezige Waterkerende laag ontstaat, zullen de kosten van herstel voor rekening van de desbetreffende Gebruiker(s) casu quo Eigenaar(s) komen.

Het bepaalde in Artikel 20A.9 is in zoverre van overeenkomstige toepassing.

Het volgende gebruik van de (gemeenschappelijke) binnentuin is uitsluitend toegestaan met voorafgaande toestemming van het Bestuur:

- *het in de binnentuin organiseren / houden van feesten, partijen, barbecues en/of andere (georganiseerde) bijeenkomsten, waaronder mede begrepen het voortbrengen van muziek, die overigens geen onredelijke hinder mogen veroorzaken;*
- *het verwijderen en/of veranderen van de in/op de binnentuin aanwezige beplanting en overige inrichting van de binnentuin, waaronder bijvoorbeeld maar niet uitsluitend worden begrepen bomen, planten, heesters, bestratingen, zoals bijvoorbeeld tegels, vlonders, pergola's, bloem-, planten- of boombakken, vast (zit)meubilair en overige (vaste) (kunst)voorwerpen, alsmede het aanbrengen en/of plaatsen daarvan.*

Het hiervoor bedoelde gebruik van de (gemeenschappelijke) binnentuin is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de daartoe aangelegde paden in de binnentuin vrijgehouden dienen te worden.

Het gebruik van barbecues, zoals hiervoor bedoeld, door de Eigenaars en bewoners is, onverminderd de vereiste voorafgaande toestemming van het Bestuur, uitsluitend toegestaan op de betegelde gedeelten van de binnentuin, voorzover daarbij geen schade, gevaar of onredelijke hinder wordt veroorzaakt voor andere eigenaren en bewoners van het gebouw.

Het is niet toegestaan om daklichten en ventilatieroosters, ontluchttingsinstallaties in het dakvlak van de binnentuin af te dekken (voorzover deze al in het bouwplan van het gebouw zijn meegenomen).

Tenzij in dit Reglement uitdrukkelijk anders wordt toegestaan, is het verboden (huis)dieren in de binnentuin te houden, tenzij deze zijn aangeliend en worden begeleid via de daartoe aangelegde paden om van en naar een woning te komen.

Uitwerpselen van huisdieren dienen direct verwijderd te worden.

Het gebruik van de binnentuin kan nader worden geregeld of uitgewerkt in het Huishoudelijk Reglement

Instandhouding en beheer speelvoorzieningen in de binnentuin

De in de binnentuin thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie-aangebrachte speelvoorzieningen voor kinderen van nul (0) tot vijf (5) jaar zullen voldoen aan de eisen van de door de gemeente Haarlemmermeer vastgestelde leidraad Duurzame Inrichting van de Openbare Ruimte (DIOR).

De Vereniging casu quo de Gezamenlijke Eigenaars is/zijn jegens de gemeente Haarlemmermeer verplicht de speelvoorzieningen, zoals die bij oplevering van het Gebouw in de binnentuin zijn gerealiseerd, als zodanig in goede staat van onderhoud te handhaven, en wel zodanig dat de aanwezigheid van deze speelvoorzieningen voor kinderen van nul (0) tot vijf (5) jaar duurzaam zal zijn verzekerd.

Instandhouding en beheer waterbuffer in de binnentuin

De binnentuin dient in verband met de vereiste watercompensatie als waterbuffer en is/wordt als zodanig met een zogenaamd groen karakter gerealiseerd, waarbij als richtlijn geldt een groen/verhardingsratio van vijftig procent (50%)/vijftig

procent (50%).

De Vereniging casu quo de Gezamenlijke Eigenaars is/zijn verplicht alle voorzieningen daarvoor, zoals die bij oplevering van het Gebouw zijn gerealiseerd, in goede staat van onderhoud te handhaven en zonodig te vernieuwen.

Borging parkeren

Het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 1 omvat mede twaalf (12) stallingsplaatsen voor deelauto's, welke door of namens de gerechtigde zijn of zullen worden gerealiseerd. Voor het gebruik van deze stallingsplaatsen ten behoeve van de twaalf (12) deelauto's is door de gerechtigde in samenspraak met de gemeente Haarlemmermeer een (goedgekeurd) operationeel plan voor een deelautosysteem opgesteld, dat erin voorziet dat het gebruik van deelauto's voor Eigenaars en/of Gebruikers een gelijkwaardig alternatief is voor het gebruik van een eigen auto.

Het deelautosysteem dient gedurende een termijn van tenminste drie (3) jaar na oplevering van het Gebouw in stand gehouden te worden.

De gerechtigde is verplicht om bij overdracht, splitsing, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van (een onderdeel van) het Gebouw, de in de vorige alinea omschreven verplichtingen met betrekking tot de realisatie en instandhouding van het deelautosysteem op te leggen en aan te laten nemen door de Eigenaars en/of Gebruikers casu quo door haar rechtsopvolgers en/of beleggers. Op gelijke wijze is de gerechtigde jegens de gemeente Haarlemmermeer verbonden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de Eigenaars en/of Gebruikers casu quo haar rechtsopvolgers en/of beleggers, dat ook de verplichtingen uit het vorige lid, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens de gemeente Haarlemmermeer deze verplichtingen aan.

Bij het niet voldoen aan deze verplichting(en) verbeurt de gerechtigde dan wel haar kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) per gebeurtenis ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer, met de bevoegdheid van de gemeente om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

27.2a. 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 en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de

hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

Het is ook niet toegestaan de Privé-gedeelten met een woonbestemming te (laten) gebruiken voor (de exploitatie van) losse kamerverhuur en voor (de exploitatie van) kantoorruimte met méér dan twee (2) kantoorwerkplekken.

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

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

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

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:

- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
- b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten 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 in de desbetreffende akten van Ondersplitsing van de onderhavige Appartementsrechten worden vastgesteld, dan wel bij Huishoudelijk Reglement en/of door de Vergadering zijn vastgesteld* en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.

28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.

28.3 [...] Het is een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig **niet toegestaan** om een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

28.4 *De Eigenaar(s) en Gebruikers van de bij de Ondersplitsing van het Appartementsrecht met index 2 te vormen Onderappartementenrechten met de indexnummers 84, 85, 86, 218, 219, 220, 221 en 222 (de maatschappelijke en commerciële ruimten), dienen er voor te zorgen dat ten aanzien van hun Privé-gedeelte te allen tijde wordt voldaan aan de heersende gemeentelijke wet- en regelgeving ter zake voorkoming en bestrijding van geluids- en geuroverlast.*

28.5 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld.

Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.

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.

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

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel,

vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. 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.

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 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.

Deze gedoogplicht houdt tevens in dat iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht is dat/die gedeelte(n) van ieder eigen Privé-gedeelte dat als vluchtroute is aangewezen, als zodanig in stand te houden en op generlei wijze te blokkeren.

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, *de buitenruimten* en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

Betreft de in de eerste zin van dit Artikel 30.6 bedoelde dakbedekking de Waterkerende Laag, dan is het bepaalde in Artikel 20A van dit Reglement mede van toepassing.

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

30.8 *De bewassing van de ramen en het gevelonderhoud dient door de Eigenaar en/of de Gebruiker zelf uitgevoerd te worden. Mocht de Eigenaar en/of de Gebruiker er voor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren, dan zal hij mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbo-wetgeving wordt voldaan.*

30.9 *In verband met de brandveiligheid in het gebouw en de Privé-gedeelten worden rookmelders en - daar waar nodig - vrijloopdeurdrangers geplaatst.*

De Eigenaar en/of Gebruiker is verantwoordelijk voor het onderhoud daarvan de Eigenaar en/of Gebruiker dient deze rookmelders en - voor zover aangebracht -

vrijloopdeurdrangers in stand te houden. Aanpassing(en) van/aan de (rookmeld)installatie en/of het ontkoppelen van de aangebrachte vrijloopdeurdrangers is niet toegestaan.

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 die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines en/of airconditionings, andere ventilatie-, verwarmings-, koelings-, en afzuiginstallaties en welke andere soortgelijke installaties dan ook 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 In aanvulling op artikel 31.1 is iedere Eigenaar en Gebruiker voorts verplicht de technische installaties, de leidingen van die technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven - al dan niet in verband met de ten behoeve van **Stichting WKO Hyde Park., Eteck Warmte Hyde Park B.V., Liander N.V. en Mitsubishi Elevator Europe B.V.** gevestigde opstalrechten -, te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud, inspectie en/of het verrichten van werkzaamheden aan bedoelde leidingen en/of de ruimte(n) en/of voorzieningen daarvoor, en het verlenen van toegang tot het Privé-gedeelte aan personen met het benodigde materiaal, komende in opdracht van of namens het desbetreffende nutsbedrijf, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen.

31.4 Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een WKO-installatie geldt dat de Eigenaar en Gebruiker geen wijziging mag aanbrengen in het bestaande systeem waaronder in ieder geval begrepen de afleverset ten behoeve van de WKO-installatie in een 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 *Alle zich in een Privé-gedeelte bevindende voorzieningen die uitsluitend dienstbaar zijn aan een ander Privé-gedeelte zijn en blijven voor rekening en risico van de Eigenaar van laatstbedoeld 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 binnentuin op de begane grond van het Gebouw vanaf de Waterkerende laag van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 dient, met inachtneming van het in artikel 27 eerste lid en dit artikel 33 bepaalde, te worden aangelegd, te worden gebruikt en onderhouden te worden.

De Eigenaars en Gebruikers van de tot het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 behorende woningen met terras gelegen op de begane grond is het niet toegestaan om op het tot hun Privé-gedeelte behorende terras een erfafscheiding, welke dan ook, met de binnentuin aan te brengen die hoger is dan negentig centimeter (90cm).

Voorts is het hen niet toegestaan om (elementen van) dergelijke erfafscheidingen op welke wijze ook constructief te bevestigen direct aan de onderliggende (afwerklaag van de) constructieve begane grondvloer. De bevestiging van (elementen van) dergelijke erfafscheidingen is uitsluitend toegestaan aan de op de constructieve begane grondvloer aangebrachte bestrating.

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout en 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. Evenmin is het 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 te plaatsen.

De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en/of balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.

Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden

aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden, of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.

- 33.4 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 eerste verdieping van het Gebouw.
- 33.5 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 *ook* het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit [...] onder dit verbod.
- 33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 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.

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.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.

38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 39Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

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

Artikel 40Ondergebruik

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-gedeelteArtikel 41Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- 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;
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
 - 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.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 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.

Aanbiedingsplicht stallingsplaatsen

Bij een voorgenomen overdracht of verhuur van een of meer van de bij de Ondersplitsing van het Appartementsrecht met indexnummer 1 te vormen Onderappartementsrechten, elk rechtgevend op een stallingsplaats, zonder dat de stallingsplaats tegelijk met een woning of een commerciële ruimte aan dezelfde nieuwe Eigenaar of huurder wordt overgedragen casu quo verhuurd, geldt een aanbiedingsregeling, die in de Ondersplitsing van het Appartementsrecht met indexnummer 1 nader wordt uitgewerkt.

Bij niet naleving van de hiervoor bedoelde aanbiedingsregeling kan het Bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars van het Privé-gedeelte met indexnummer 1 een boete opleggen van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

- 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;
- 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 schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - e. 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 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave 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.

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 een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de

Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

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[...] *Bij deze wordt opgericht een Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek. De naam van de vereniging luidt: “Vereniging Van Eigenaars Appartementengebouw Knightsbridge te Hoofddorp. Zij is gevestigd te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer.*

Zij kan de verkorte naam: **VvE Knightsbridge** voeren.

De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.

46.2[...]

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

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 gedeponerd 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 met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te

geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.

- 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 bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is *niet* 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 vangt aan op de eerste dag van de maand, volgend op die waarop het eerste Appartementsrecht ten gebruike of bewoning wordt opgeleverd, met dien verstande dat het eerste Boekjaar loopt over een periode van twaalf maanden gerekend vanaf de hiervoor bedoelde datum van eerste oplevering en de daarop volgende Boekjaren vervolgens telkens over een daarop volgende periode van twaalf maanden.

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 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

- 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 kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 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 of in een nabij gelegen gemeente, 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. In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
- Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en

het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen zes (6) 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: **twee (2) [..]** Per Appartementsrecht kan **één (1) stem** uitgebracht worden.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.

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 helft 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

56.1a. 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 en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).

Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:

- over welke onderwerpen;
- voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
- tot welke bedragen,

de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.

De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 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 de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.

Deze kleuren kunnen in een 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;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2

- onder b;
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
 - f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
 - g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
 - h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
 - i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;
 - j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

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

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

III. Het Bestuur

Artikel 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 meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.

Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).

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.

Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

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 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.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

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 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.

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 volstreekte 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;
- 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 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 *niet* verplicht 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 veertien dagen.
- 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 afkoop 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.

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/Overgangsbepalingen

Artikel 69

Slotbepaling/Overgangsbepalingen

69.1 In alle gevallen waarin dit Reglement niet voorziet, wordt beslist door de Vergadering.

69.2 Deze Akte wordt beheerst door Nederlands recht.

69.3 Voor de eerste maal wordt tot Bestuurder van de Vereniging benoemd:

*de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Munnik VVE Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoofddorp, Gemeente Haarlemmermeer, kantoorhoudende 2132 XZ Hoofddorp, Jadelaan 107, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34065127.*

Op de agenda van de eerste Vergadering van Eigenaars zal als agendapunt moeten worden opgenomen "Benoeming van het Bestuur".

69.4 Als administratief-, technisch- en financieel beheerder wordt voor de periode vanaf heden tot tenminste het einde van het tweede boekjaar van de Vereniging benoemd:

***Munnik VVE Beheer B.V.**, voornoemd.*

69.5 Gedurende de periode dat nog niet alle eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden is **Munnik VVE Beheer B.V.**, voornoemd, belast met de administratie. **Munnik VVE Beheer B.V.**, voornoemd, zal er voor zorgdragen dat na de laatste eigendomsoverdracht een eerste Vergadering van de Vereniging van Eigenaars zal plaatsvinden.

Na bedoelde Vergadering beslist de Vergadering van de Vereniging van Eigenaars.

69.6 De vergadering en het Bestuur, voor zover aan het Bestuur het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algehele oplevering van het gebouw, behoudens het hierna bepaalde.

69.7 De in lid 6 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van het aantal van de appartementsrechten door degene die de splitsing tot stand bracht aan derden is overgedragen.

69.8 Voorts geldt dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de

toestemming van de Vergadering van Eigenaars, niet van toepassing zijn op de eerste bewoners.

VOLMACHT AAN HET BESTUUR VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

1. Iedere eigenaar dient in de akte van levering van zijn/haar appartement een onherroepelijke volmacht te verlenen aan het bestuur van de vereniging van eigenaars, met de macht van substitutie, tot het zonodig aanvullen of wijzigen van het bij deze akte vastgestelde splitsingsreglement, teneinde dit reglement aan te passen aan de feitelijke situatie.
2. Van het voornemen tot aanpassing aan de feitelijke situatie zal gedurende de bouw en tot maximaal één (1) jaar na voltooiing van het gebouw door het bestuur van de vereniging van eigenaars schriftelijk aan de eigenaars moeten worden kennisgegeven, dat van de afgegeven volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen aan de feitelijke situatie wordt aangepast.
3. Indien het privé-gedeelte van een eigenaar door de voorgenomen aanpassing van het reglement wijziging ondergaat, zal door de betreffende eigenaar een afzonderlijke schriftelijke volmacht moeten worden verstrekt.
4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten eindigen alle uiterlijk één (1) jaar na voltooiing van het gebouw.

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

Kosten

Alle kosten en rechten vallende op deze akte van splitsing en op de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede de verschuldigde belastingen en andere gewone en buitengewone lasten zijn voor rekening van **de gerechtigde**.

Volmacht

De voormelde volmacht(en) is/zijn verstrekt bij onderhandse akte(n), die (in kopie) zijn gehecht aan een akte van levering op @ (@-@-@) voor mij, notaris, verleden, en van welke volmachten mij, notaris, derhalve genoegzaam is gebleken.

Woonplaatskeuze

Terzake van de splitsing verklaarde de verschenen persoon woonplaats te kiezen te mijnen kantore.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen persoon is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE,

in minuut is verleden te Haarlemmermeer op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting aan de verschenen persoon heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om

Koper is bekend met het feit dat onderhavig document nog een concept van de akte is en dat er nog artikelen aangevuld en/of gewijzigd kunnen worden. Koper kan derhalve geen rechten ontlenen aan onderhavig concept.