

**AKTE VAN SPLITSING  
IN APPARTEMENTSRECHTEN**  
*Splitsing Toren 1*  
*Project De Nieuwe Defensie*

*(Vereniging van Eigenaars De Nieuwe Defensie  
Splitsing Toren 1)*

Heden, drieëntwintig juni tweeduizend vijftientwintig, verscheen voor mij, mr. Edward Richard Schaefers, notaris gevestigd te Utrecht:

de heer Joris Johannes Christiaan Schoenmaeckers, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Arnhem op elf juli negentienhonderdtweeëntachtig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., met zetel te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1 (handelsregister 08013158), hierna ook te noemen: "**Gerechtigde**". De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart:

**A. HET REGISTERGOED**

De Gerechtigde is eigenaar van:

het recht van erfpacht – in eigendom van de gemeente Utrecht – van een perceel bouwgrond waarop een gebouw zal worden gerealiseerd, bestaande uit onder meer:

- eenhonderd vijftig (150) woningen, al dan niet met een afzonderlijke buitenruimte, gelegen op de eerste tot en met de eenentwintigste etage;
- commerciële ruimten op de begane grond met aanbehoren;
- een fietsenstalling, pakktruimte en technische ruimten en verder aanbehoren op de begane grond; en
- een daktuin en gemeenschappelijke ruimte op de eerste etage,

plaatselijk bekend Laan van Verzetsstrijders 3 tot en met 303 en Nel van der Speklaan 2 tot en met 8, Petronella Mulderstaat 1 tot en met 9 te Utrecht, **kadastraal gemeente**

**Utrecht, sectie R nummers:**

- **1472**, (ongeveer) groot eenduizend vijfhonderd tweeënveertig vierkante meter (1.542 m<sup>2</sup>);
- **1473**, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm<sup>2</sup>);
- **1474**, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm<sup>2</sup>);
- **1475**, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm<sup>2</sup>);
- **1476**, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm<sup>2</sup>);
- **1477**, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm<sup>2</sup>);
- **1478**, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm<sup>2</sup>);
- **1479**, (ongeveer) groot veertig vierkante centimeter (40 cm<sup>2</sup>),

waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna te noemen: het "**Registergoed**".

## **B. EIGENDOMSVERKRIJGING, VOORBELASTING, OPSTALRECHTEN, ZAKELIJKE RECHTEN ALS BEDOELD IN ARTIKEL 5, LID 3, ONDER b, VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT**

1. Het Registergoed is door de Gerechtigde (in erfpacht) verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven mei tweeduizend vijftwintig in deel 91158 nummer 14 van een afschrift van een akte uitgifte in erfpacht, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op zes mei tweeduizend vijftwintig verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, mede in verband met een bekrachtiging ingeschreven bij voormelde Dienst in register Hypotheken 4 op vijftien mei tweeduizend vijftwintig in deel 91158 nummer 14 (de "**Eigendomsakte**").
2. Blijkens de Basisregistratie Kadaster is het Registergoed niet belast met enig recht van hypotheek en/of beslag.
3. Ten aanzien van het Registergoed zijn in de Basisregistratie Kadaster geen publiekrechtelijke beperkingen vermeld.
4. Blijkens de kadastrale registratie is het Registergoed belast met:
  - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., zoals gevestigd bij de Eigendomsakte.
  - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, ten behoeve van Vitens N.V. zoals gevestigd bij akte de dato zeven december tweeduizend zes (deel 51202 nummer 137);
  - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., zoals gevestigd bij akte de dato zes mei tweeduizend vijftwintig (deel 91158 nummer 11).
  - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stichting WKO DND, met zetel te Amsterdam, zoals gevestigd bij akte de dato zes mei tweeduizend vijftwintig (deel 91158 nummer 10);
  - een recht van onderopstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, zoals gevestigd bij akte de dato zes mei tweeduizend vijftwintig (deel 91158 nummer 12).

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

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het Registergoed in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 juncto 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.

Aan deze akte is daartoe een uit twee (2) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 152 de gedeelten van het Gebouw (zoals hierna gedefinieerd) met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten. De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in elektronische vorm in bewaring genomen op zeventien juni tweeduizend vijftwintig onder

depotnummer **20250616100269** blijkt een aan deze akte gehechte verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken hiervoor omschreven Registergoed: **1481-A**.

#### **D. SPLITSINGSVERGUNNING**

Blijkens artikel 57 lid 1 van de huisvestingsverordening gemeente Utrecht is voor onderhavige splitsing in appartementsrechten geen vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 is vereist.

#### **E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

Het Registergoed zal worden gesplitst in de navolgende eenhonderd tweeënvijftig (152) appartementsrechten:

##### **Eerste etage**

1. De woning met buitenruimte op de eerste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1001, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 3 te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 1**, uitmakende het vijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (50/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. De woning de eerste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1002, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 5 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 2**, uitmakende het vijfenveertig/negenduizend achthonderdvijftigste (45/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. De woning met buitenruimte op de eerste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 103, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 7 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 3**, uitmakende het vierenvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (54/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
4. De woning met buitenruimte op de eerste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1004, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 9 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 4**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
5. De woning met buitenruimte op de eerste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1005, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 11 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 5**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
6. De woning met buitenruimte op de eerste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1006, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 13 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 6**, uitmakende het drieënzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (63/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
7. De woning met buitenruimte op de eerste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1007, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 15 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 7**, uitmakende het negenezestig/negenduizend

- achthonderdvijftigste (69/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
8. De woning met buitenruimte op de eerste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1008, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 17 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 8**, uitmakende het drieënzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (63/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
  9. De woning met buitenruimte op de eerste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1009, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 19 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 9**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
  10. De woning met buitenruimte op de eerste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1010, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 21 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 10**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Tweede etage**

11. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1011, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 23 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 11**, uitmakende het achtenveertig/negenduizend achthonderdvijftigste (48/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
12. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1012, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 25 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 12**, uitmakende het tweeënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (52/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
13. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1013, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 27 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 13**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
14. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1014, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 29 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 14**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
15. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1015, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 31 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A**

- appartementensindex 15**, uitmakende het zeventig/negenduizend achthonderdvijftigste (70/9850) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
16. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1016, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 33 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 16**, uitmakende het eenenvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (51/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
17. De woning op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1017, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 35 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 17**, uitmakende het vijfenveertig/negenduizend achthonderdvijftigste (45/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
18. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1018, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 37 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 18**, uitmakende het vierenvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (54/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
19. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1019, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 39 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 19**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
20. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1020, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 41 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 20**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
21. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1021, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 43 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 21**, uitmakende het drieënzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (63/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
22. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1022, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 45 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 22**, uitmakende het negenenzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (69/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
23. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1023, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 47 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 23**, uitmakende het drieënzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (63/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
24. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1024, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 49 te

- Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 24**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
25. De woning met buitenruimte op de tweede etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1025, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 51 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 25**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

**Derde etage**

26. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1026, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 53 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 26**, uitmakende het achtenveertig/negenduizend achthonderdvijftigste (48/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
27. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1027, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 55 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 27**, uitmakende het tweeënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (52/9850) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
28. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1028, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 57 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 28**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
29. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1029, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 59 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 29**, uitmakende het tachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (80/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
30. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1030, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 61 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 30**, uitmakende het zeventig/negenduizend achthonderdvijftigste (70/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
31. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1031, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 63 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 31**, uitmakende het eenenvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (51/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
32. De woning op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1032, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 65 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A**

- appartementensindex 32**, uitmakende het vijfenveertig/negenduizend achthonderdvijftigste (45/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
33. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1033, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 67 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 33**, uitmakende het vierenvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (54/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
34. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1034, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 69 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 34**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
35. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1035, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 71 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 35**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
36. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1036, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 73 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 36**, uitmakende het drieënzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (63/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
37. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1037, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 75 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 37**, uitmakende het negenezestig/negenduizend achthonderdvijftigste (69/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
38. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1038, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 77 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 38**, uitmakende het drieënzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (63/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
39. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1039, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 79 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 39**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
40. De woning met buitenruimte op de derde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1040, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 81 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 40**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### Vierde etage

41. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1041, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 83 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 41**, uitmakende het achtenveertig/negenduizend achthonderdvijftigste (48/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
42. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1042, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 85 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 42**, uitmakende het tweeënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (52/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
43. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1043, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 87 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 43**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
44. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1044, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 89 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 44**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
45. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1045, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 91 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 45**, uitmakende het negenezestig/negenduizend achthonderdvijftigste (69/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
46. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1046, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 93 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 46**, uitmakende het eenenvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (51/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
47. De woning op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1047, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 95 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 47**, uitmakende het vijfenveertig/negenduizend achthonderdvijftigste (45/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
48. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1048, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 97 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 48**, uitmakende het vierenvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (54/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

49. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1049, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 99 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 49**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
50. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1050, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 101 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 50**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
51. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1051, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 103 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 51**, uitmakende het drieënzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (63/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
52. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1052, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 105 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 52**, uitmakende het negenenzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (69/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
53. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1053, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 107 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 53**, uitmakende het drieënzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (63/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
54. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1054, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 109 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 54**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
55. De woning met buitenruimte op de vierde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1055, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 111 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 55**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Vijfde etage**

56. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1056, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 113 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 56**, uitmakende het achtenveertig/negenduizend achthonderdvijftigste (48/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
57. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1057, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 115 te

- Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 57**, uitmakende het tweeënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (52/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
58. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1058, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 117 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 58**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
59. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1059, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 119 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 59**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
60. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1060, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 121 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 60**, uitmakende het zeventig/negenduizend achthonderdvijftigste (70/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
61. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1061, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 123 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 61**, uitmakende het eenenvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (51/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
62. De woning op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1062, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 125 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 62**, uitmakende het vijfenveertig/negenduizend achthonderdvijftigste (45/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
63. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1063, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 127 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 63**, uitmakende het vierënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (54/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
64. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1064, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 129 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 64**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
65. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1065, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 131 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 65**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

66. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1066, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 133 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 66**, uitmakende het drieënzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (63/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
67. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1067, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 135 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 67**, uitmakende het negenezestig/negenduizend achthonderdvijftigste (69/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
68. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1068, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 137 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 68**, uitmakende het drieënzestig/negenduizend achthonderdvijftigste (63/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
69. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1069, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 139 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 69**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
70. De woning met buitenruimte op de vijfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1070, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 141 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 70**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Zesde etage**

71. De woning met buitenruimte op de zesde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1071, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 143 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 71**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
72. De woning met buitenruimte op de zesde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1072, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 145 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 72**, uitmakende het tweeënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (52/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
73. De woning met buitenruimte op de zesde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1073, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 147 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 73**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
74. De woning met buitenruimte op de zesde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1074, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 149 te

- Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 74**, uitmakende het tachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (80/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
75. De woning met buitenruimte op de zesde etage met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer 1075, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 151 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 75**, uitmakende het tachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (80/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Zevende etage**

76. De woning met buitenruimte op de zevende etage met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer 1076, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 153 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 76**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
77. De woning met buitenruimte op de zevende etage met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer 1077, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 155 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 77**, uitmakende het tweeënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (52/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
78. De woning met buitenruimte op de zevende etage met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer 1078, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 157 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 78**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
79. De woning met buitenruimte op de zevende etage met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer 1079, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 159 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 79**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
80. De woning met buitenruimte op de zevende etage met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer 1080, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 161 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 80**, uitmakende het tachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (80/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Achtste etage**

81. De woning met buitenruimte op de achtste etage met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer 1081, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 163 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 81**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

82. De woning met buitenruimte op de achtste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1082, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 165 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 82**, uitmakende het tweeënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (52/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
83. De woning met buitenruimte op de achtste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1083, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 167 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 83**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
84. De woning met buitenruimte op de achtste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1084, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 169 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 84**, uitmakende het tachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (80/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
85. De woning met buitenruimte op de achtste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1085, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 171 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 85**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Negende etage**

86. De woning met buitenruimte op de negende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1086, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 173 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 86**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
87. De woning met buitenruimte op de negende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1087, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 175 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 87**, uitmakende het tweeënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (52/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
88. De woning met buitenruimte op de negende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1088, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 177 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 88**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
89. De woning met buitenruimte op de negende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1089, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 179 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 89**, uitmakende het

tachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (80/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

90. De woning met buitenruimte op de negende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1090, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 181 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 90**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Tiende etage**

91. De woning met buitenruimte op de tiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1091, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 183 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 91**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
92. De woning met buitenruimte op de tiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1092, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 185 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 92**, uitmakende het tweeënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (52/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
93. De woning met buitenruimte op de tiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1093, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 187 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 93**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
94. De woning met buitenruimte op de tiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1094, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 189 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 94**, uitmakende het tachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (80/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
95. De woning met buitenruimte op de tiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1095, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 191 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 95**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Elfde etage**

96. De woning met buitenruimte op de elfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1096, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 193 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 96**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
97. De woning met buitenruimte op de elfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1097, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 195 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A**

- appartementensindex 97**, uitmakende het tweeënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (52/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
98. De woning met buitenruimte op de elfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1098, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 197 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 98**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
99. De woning met buitenruimte op de elfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1099, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 199 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 99**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
100. De woning met buitenruimte op de elfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1100, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 201 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 100**, uitmakende het tachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (80/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Twaalfde etage**

101. De woning met buitenruimte op de twaalfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1101, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 203 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 101**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
102. De woning met buitenruimte op de twaalfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1102, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 205 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 102**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
103. De woning met buitenruimte op de twaalfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1103, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 207 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 103**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
104. De woning met buitenruimte op de twaalfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1104, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 209 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementensindex 104**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

105. De woning met buitenruimte op de twaalfde etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1105, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 211 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 105**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Dertiende etage**

106. De woning met buitenruimte op de dertiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1106, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 213 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 106**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

107. De woning met buitenruimte op de dertiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1107, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 215 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 107**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

108. De woning met buitenruimte op de dertiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1108, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 217 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 108**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

109. De woning met buitenruimte op de dertiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1109, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 219 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 109**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

110. De woning met buitenruimte op de dertiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1110, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 221 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 110**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Veertiende etage**

111. De woning met buitenruimte op de veertiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1111, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 223 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 111**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

112. De woning met buitenruimte op de veertiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1112, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 225 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 112**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
113. De woning met buitenruimte op de veertiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1113, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 227 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 113**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
114. De woning met buitenruimte op de veertiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1114, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 229 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 114**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
115. De woning met buitenruimte op de veertiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1115, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 231 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 115**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Vijftiende etage**

116. De woning met buitenruimte op de vijftiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1116, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 233 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 116**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
117. De woning met buitenruimte op de vijftiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1117, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 235 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 117**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
118. De woning met buitenruimte op de vijftiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1118, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 237 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 118**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
119. De woning met buitenruimte op de vijftiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1119, plaatselijk bekend als Laan van

Verzetsstrijders 239 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 119**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

120. De woning met buitenruimte op de vijftiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1120, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 241 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 120**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Zestiende etage**

121. De woning met buitenruimte op de zestiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1121, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 243 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 121**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

122. De woning met buitenruimte op de zestiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1122, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 245 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 122**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

123. De woning met buitenruimte op de zestiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1123, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 247 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 123**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

124. De woning met buitenruimte op de zestiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1124, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 249 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 124**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

125. De woning met buitenruimte op de zestiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1125, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 251 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 125**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Zeventiende etage**

126. De woning met buitenruimte op de zeventiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1126, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 253 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R**

- complexaanduiding 1481-A appartementsindex 126**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
127. De woning met buitenruimte op de zeventiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1127, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 255 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 127**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
128. De woning met buitenruimte op de zeventiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1128, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 257 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 128**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
129. De woning met buitenruimte op de zeventiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1129, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 259 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 129**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
130. De woning met buitenruimte op de zeventiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1130, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 261 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 130**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Achttiende etage**

131. De woning met buitenruimte op de achttiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1131, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 263 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 131**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
132. De woning met buitenruimte op de achttiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1132, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 265 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 132**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
133. De woning met buitenruimte op de achttiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1133, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 267 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 133**, uitmakende het

- drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
134. De woning met buitenruimte op de achttiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1134, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 269 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 134**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
135. De woning met buitenruimte op de achttiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1135, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 271 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 135**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

**Negentiende etage**

136. De woning met buitenruimte op de negentiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1136, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 273 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 136**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
137. De woning met buitenruimte op de negentiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1137, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 275 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 137**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
138. De woning met buitenruimte op de negentiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1138, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 277 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 138**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
139. De woning met buitenruimte op de negentiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1139, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 279 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 139**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
140. De woning met buitenruimte op de negentiende etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1140, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 281 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 140**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

### Twintigste etage

141. De woning met buitenruimte op de twintigste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1141, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 283 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 141**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
142. De woning met buitenruimte op de twintigste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1142, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 285 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 142**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
143. De woning met buitenruimte op de twintigste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1143, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 287 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 143**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
144. De woning met buitenruimte op de twintigste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1144, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 289 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 144**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
145. De woning met buitenruimte op de twintigste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1145, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 291 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 145**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

### Eenentwintigste etage

146. De woning met buitenruimte op de eenentwintigste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1146, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 293 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 146**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
147. De woning met buitenruimte op de eenentwintigste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1147, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 295 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 147**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

148. De woning met buitenruimte op de eenentwintigste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1148, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 297 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 148**, uitmakende het drieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (53/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
149. De woning met buitenruimte op de eenentwintigste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1149, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 299 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 149**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
150. De woning met buitenruimte op de eenentwintigste etage met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 1150, plaatselijk bekend als Laan van Verzetsstrijders 301 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 150**, uitmakende het eenentachtig/negenduizend achthonderdvijftigste (81/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;

#### **Commerciële ruimten**

151. De commerciële ruimte(n) gelegen op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Nel van der Speklaan 6 en 8, Petronella Mulderstraat 1, 3, 5, 7 en 9 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 151**, uitmakende het vijfhonderddrieënvijftig/negenduizend achthonderdvijftigste (553/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
152. De commerciële ruimte(n) gelegen op de begane grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend als Nel van der Speklaan 2 en 4 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding 1481-A appartementsindex 152**, uitmakende het eenhonderd zesenzeventig/negenduizend achthonderdvijftigste (176/9850ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed, welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de Gerechtigde.

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

De Gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder e, van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij het reglement vast als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek als volgt:  
op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annexen.

Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 72212, nummer 160; de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen zullen hierna *cursief en dikgedrukt* worden weergegeven.

## **G. REGLEMENT VAN SPLITSING**

### A. Definities en algemene bepalingen

#### Artikel 1

##### Definities

In het Reglement wordt verstaan onder *(voor zover niet reeds hiervoor gedefinieerd dan wel hieronder zijn gedefinieerd)*:

- **Akte**: de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- **Appartementsrecht**: een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- **Artikel**: een artikel van het Reglement;
- **Beheerder**: de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- **Bestuur**: het bestuur van de Vereniging;
- **Boekjaar**: het boekjaar van de Vereniging;
- **BW**: het Burgerlijk Wetboek;
- **Commerciële ruimte(n)**: *de te realiseren bedrijfsruimten op de begane grond van het Gebouw, met indices 151 en 152;*
- **Commissie**: *een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;*
- **Daktuin**: *de gemeenschappelijke daktuin gelegen op de eerste etage, gelegen op het dak van de fietsenstalling en de commerciële ruimten, waaronder mede begrepen bestrating, vlonders, verlichting, (straat)meubilair, begroeiing, plantenbakken, hekwerken en overige voorzieningen behorende tot de daktuin, alsmede het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag;*
- **Eigenaar**: de gerechtigde(n) tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- **Gebouw**: het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **Gebruiker**: degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- **Gemeenschap**: de in de Splitsing betrokken goederen;
- **Gemeenschappelijke Gedeelten**: de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
  - de Gemeenschappelijke Ruimten;
  - de Grond voor zover niet vallend onder y; en
  - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;

- **Gemeenschappelijke Ruimten:** de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **Gemeenschappelijke Zaken:** de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder m;
- **Grond:** de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **Haak: de appartementsrechten gelegen in een gedeelte van het Gebouw, zijnde de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 10, 16 tot en met 25, 31 tot en met 40, 46 tot en met 55 en 61 tot en met 70.**
- **Huishoudelijk Reglement:** het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- **Jaarrekening:** de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **Jaarverslag:** het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **Meerjarenonderhoudsplan:** het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;
- **Onderappartementsrecht:** een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- **Ondereigenaar:** de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- **Ondersplitsing:** de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;
- **Privé-gedeelte:** het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **Professionele Belegger:**
  1. **Een bedrijfstakpensioenfonds in de zin van de Pensioenwet of een beleggingsinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht.**
  2. **Een dochterverenootschap, of groepsmaatschappij of deelneming in de zin van de artikelen 2:24a, 2:24b of 2:24c BW van een onder 1 bedoeld bedrijfstakpensioenfonds of beleggingsinstelling.**
  3. **Een (beleggings)fonds (voor gemene rekening) waarin voor ten minste vijftig procent (50%) participanten deelnemen die een onder 1 en/of 2 bedoelde entiteit zijn.**
  4. **Een institutionele, professionele belegger ten aanzien van wie op grond van het bepaalde in Artikel 14.7 door het Bestuur het bepaalde in Artikel 14.6 van overeenkomstige toepassing is verklaard.**
  5. **De Gerechtigde.**
- **Raad van Commissarissen:** de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- **Reglement:** het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- **Reglement van Ondersplitsing:** het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- **Reservefonds:** het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- **Splitsing:** de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- **Tekening: de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW;**

- **Toren: de appartementsrechten gelegen in een gedeelte van het Gebouw, zijnde de Appartementsrechten met indices 11 tot en met 15, 26 tot en met 30, 41 tot en met 45, 56 tot en met 60, 71 tot en met 150.**
- **Vereniging:** de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- **Vereniging van Ondereigenaars:** de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- **Vergadering:** de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- **Voorzitter:** de voorzitter van de Vergadering.
- **Woningen: de te realiseren eenhonderd vijftig (150) woningen gelegen op de eerste tot en met de eenentwintigste etage van het Gebouw met indices 1 tot en met 150;**
- **Zonnepanelen: de zich op het dak van het Gebouw bevindende fotovoltaïsche zonnecellen danwel soortgelijke panelen, gelegen op het dak van het Gebouw, met omvormers, kasten, leidingen, kabels, monitoring en verder toebehoren.**

1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

**1.3. Op de Tekening zijn binnen de verschillende Privé-gedeelten met dunne lijnen indelingen van die Privé-gedeelten weergegeven. Deze indelingen zijn uitsluitend weergegeven ter verduidelijking van eventuele mogelijkheden van de indelingen van die Privé-gedeelten.**

## 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. *Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het op dat moment geldende bestemmingsplan zijn.* Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

## Artikel 3

### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

#### Artikel 4

##### Waarschuwingsplicht 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

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.

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

##### Artikel 8

##### Aandelen in de Gemeenschap

***Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht genoemde breukdeel.***

***De aandelen in de gemeenschap ten aanzien van de Woningen zijn vastgesteld aan de hand van het gebruiksoppervlak (GO) en de aandelen in de gemeenschap ten aanzien van de Commerciële ruimten zijn vastgesteld aan de hand van het verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van de individuele appartementsrechten ten opzichte van het totale***

***gebruiksoppervlak van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, hetgeen blijkt uit het aan deze akte te hechten overzicht.***

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling ***en/of anderszins vergoedingen (schadeloosstellingen) ter zake van voormelde tekortkomingen*** waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.

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

Artikel 10

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

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

- 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. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
- k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.

**10.3 In afwijking van het in lid 2 van dit Artikel bepaalde komen de schulden en kosten voor rekening van één of meerdere daartoe hierna in dit lid aangewezen Eigenaars van een Appartementsrecht met inachtneming van het hierna bepaalde:**

- a. **de assurantiepremiën als bedoeld in Artikel 10 lid 2 sub f zullen ten laste komen van de Eigenaars, in de verhouding van de verzekerde waarde van de Appartementsrechten;**
- b. **de hierna gemelde kosten komen geheel voor rekening van de Eigenaren van de Woningen, ieder voor een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel waarvoor die Eigenaar in de totale Gemeenschap is gerechtigd en de noemer gelijk is aan de som van hun tellers:**
  - i. **de kosten van het (dagelijks) onderhoud van de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;**
  - ii. **de kosten van onderhoud, gebruik, herstel, vernieuwing en reparatie van de liften met bijbehorende liftschachten, de installaties die dienen ten behoeve van de Woningen en/of waar de Woningen op zijn aangesloten, de hydrofoor, leidingen, verlichting, voorzieningen en overige werken;**

- iii *de kosten van het (dagelijks) onderhoud, de verlichting van de Gemeenschappelijke Ruimten zich bevindende op begane grond tot en met de eenentwintigste etage bestaande uit onder meer de gangen en de technische ruimten met uitzondering van de kosten ten aanzien van de Daktuin;*
- iv *de kosten van het onderhoud, schoonmaak en gebruik van de gemeenschappelijke ruimte(n) op de begane grond en eerste verdieping, alsmede het trappenhuis en eventuele vluchttrappen;*
- v. *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;*
- c. *het onderhoud, herstel en vervanging van de gevelonderhoudsinstallatie op een gedeelte van het Gebouw komen voor rekening van de Eigenaren van de Toren, ieder voor een gelijk deel.*
- d. *het onderhoud (verzorging) en de instandhouding van het mossedum gelegen op het dak van de Haak komt geheel voor rekening van de Eigenaren van de Haak, ieder voor een gelijk deel.*

De hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds wordt jaarlijks bepaald met inachtneming van het in dit Artikel 10.3 bepaalde.

Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

#### Artikel 11

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

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 aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:

- a. **de grond** de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;

- b. het hek- en traliewerk behorende tot de Daktuin en gelegen op de toegangstrap, de borstweringen, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie en de hydrofoorinstallaties;**
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
- d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;**
- e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars.
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:**
- **de lift(en);**
  - **de hydrofoor/-foren;**
  - **de (stads-)verwarming/WKO-installatie dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening (voor zover geen eigendom van derden);**
  - **de luchtbehandeling en de ventilatie;**
  - **de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;**
  - **de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;**
  - **de algemene beveiliging;**
  - **de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,**
  - **de brand- en/of doormeldinstallatie;**
  - **de gevelonderhoudsinstallatie;**
  - **de Automatische Externe Defibrillator (AED);**
  - **de voorzieningen voor lokale wateropslag onder andere bestaande uit het mossedumdak op de Haak, het open waterretentiedak op de Toren en het polderdak met retentiekragen op de Daktuin,**
  - **de kosten van het huismeesterschap;**
- voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
- g. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater **en fecaliën;**
  - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder f en g;
- h. de Daktuin met voorzieningen;**

i. de overige collectieve voorzieningen.

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

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

#### Artikel 12

##### Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
  - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
  - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, 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, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 onder d;
  - 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 **die zich bevinden in** het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een **(dek)vloer** of een wand die het Privé-gedeelte omsluit, **met uitzondering van de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in de constructie van het Gebouw**, 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. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;**
- i. de Zonnepanelen behorende en aangesloten op de meterkast in de betreffende afzonderlijke Privé-gedeelten, en waarbij dat betreffende Privé-gedeelte is gerechtigd tot het door dat betreffende paneel opgewekt vermogen, in casu de Commerciële ruimten;**
- j. 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 (2) 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 (0,5%) 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 *Voor de periode dat een Professionele Belegger Eigenaar is van één of meer Appartementsrechten, is de Professionele Belegger bevoegd de betalingen van de door hem verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds op te schorten. Zodra door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds is deze Professionele Belegger verplicht terstond de door hem verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds, voor zover nodig om de voorgenomen uitgaven te kunnen doen, te voldoen. Bij vervreemding van een Appartementsrecht door de hiervoor bedoelde Professionele Belegger, is de vervreemder verplicht de achterstallige bijdragen aan het Reservefonds per de datum van overdracht te voldoen aan de Vereniging.***
- 14.8 *Het bepaalde in het vorige onderdeel kan, op verzoek van een Eigenaar, door het Bestuur van overeenkomstige toepassing verklaard worden ten aanzien van die Eigenaar, mits die Eigenaar een institutionele, professionele belegger is. Het is ter uitsluitende beoordeling van het Bestuur of een Eigenaar als institutionele, professionele belegger dient te worden beschouwd en of die Eigenaar zekerheid dient te stellen alvorens het bepaalde in het vorige onderdeel ten aanzien van die Eigenaar van toepassing wordt.***

#### **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. **Het Bestuur kan, eventueel in consultatie met de Eigenaars, voorwaarden dan wel uitgangspunten stellen waaronder deze bankgarantie gesteld dient te worden.**

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 tien euro (€ 10,=) 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 één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.

19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft **minimaal** overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw, **vermeerderd met de sloop- en opruimkosten**. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. ***De periodieke controle kan in overleg met de verzekeraar bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het gebouw met aanhorigheden door de verzekeraar worden beperkt tot éénmaal per zes (6) jaar of zo vaak zoals de verzekeraar wenst. Regels ter vaststelling van de verzekerde waarde van de Privé-gedeelten alsmede de aandelen in de Gemeenschappelijke Gedeelten van de Appartementsrechten kunnen nader bij huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.***  
***De periodieke controle in overleg met de verzekeraar kan achterwege blijven bij een jaarlijkse automatische aanpassing (indexclausule) van de herbouwkosten van het Gebouw door de verzekeraar.***

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

19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. 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 clause 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”,*

***dan wel een clause met een gelijke strekking of voormelde clause waarin de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderdvijfenveertig (€ 11.345,-) is aangepast.***

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.

**20.3 Het onderhoud (verzorging) en instandhouding van de (groen)voorzieningen in de Gemeenschappelijke Ruimte waaronder de Daktuin gelegen op de eerste verdieping wordt gedaan door de Vereniging of in opdracht van de Vereniging door derden.**

**20.4 Noch de gezamenlijke Eigenaars noch de Vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal of schade toegebracht aan Privé-gedeelten of privé bezittingen die zich bevinden in of op de Gemeenschappelijke Gedeelten.**

#### Artikel 21

##### Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

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

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

**21.2 In afwijking op (onder meer) het in Artikel 21.1 bepaalde komt het gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten (ruimten) op de begane grond en eerste verdieping, alsmede het trappenhuis niet toe aan de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van de Commerciële ruimten. De Eigenaar(s) van de Commerciële ruimten behoeven derhalve niet bij te dragen in de kosten en schulden die uitsluitend betrekking hebben op het schoonmaken en onderhoud, herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten (Ruimten) op de begane grond en eerste verdieping, alsmede het trappenhuis en eventuele vluchttrappen.**

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 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.

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

**21.5 De (groen)voorzieningen, alsmede de planten in de Gemeenschappelijke Ruimten waaronder de voorzieningen gelegen op/in de Daktuin, een en ander zoals bedoeld in artikel 20.3, mogen door de Eigenaars en Gebruikers niet worden verwijderd, aangepast, gesnoeid dan wel op een gelijksoortige manier worden bewerkt, tenzij met toestemming van het Bestuur.**

**21.6 In aanvulling op het gestelde in Artikel 21.1 geldt dat de Eigenaars en Gebruikers dienen**

***te gedogen dat de zich in het Gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of stadsverwarming en/of telecommunicatie in of buiten het Gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan (nuts)bedrijf(f)(ven), zonder dat het/de betreffende (nuts)bedrijf(f)(ven) aan de Eigenaars en Gebruikers hiervoor een vergoeding schuldig is/zijn. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens het/de betreffende (nuts)bedrijf(f)(ven) voor de inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.***

#### Artikel 21

##### 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 ontlenen 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 22

##### 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.

***Het laden en lossen ten behoeve van winkel-/bedrijfsvoorraden op de daartoe bestemde plaatsen (en het transport van winkelwagentjes wordt niet als luidruchtig aangemerkt mits met inachtneming van de van toepassing zijnde wet en regelgeving.***

***23.2 De gemeenschappelijke fietsenstalling mag alleen worden gebruikt voor de stalling van fietsen. De regels omtrent gebruik en de toewijzing van de betreffende stallingsplaatsen***

***in de fietsenstalling aan de Eigenaars/Gebruikers van de Appartementsrechten zullen tijdens de Vergadering door de betreffende Eigenaars/Gebruikers worden vastgesteld en vervolgens worden vastgelegd in het Huishoudelijk Reglement. In dat Huishoudelijk Reglement kunnen nadere regels over het stallen van fietsen worden opgenomen.***

***23.3 Het is niet geoorloofd opgaand hout in de Daktuin 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 schuurtjes, bergingen, kasten, tenten en dergelijke op de Daktuin te plaatsen.***

***23.4 Het is niet geoorloofd in de Daktuin in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken, hieronder valt ook het barbecueën.***

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

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

23.7 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.

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

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

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

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

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

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

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

23.8 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.

23.9 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).

23.10 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 gedeponerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

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

**23.12 Op de dakvlakken van de Haak en de Toren zullen (eventueel) Zonnepanelen worden geplaatst ten behoeve van de Commerciële Ruimten, de overige Eigenaars dienen dit te gedogen.**

**23.13 Het bepaalde in Artikel 23.1, 23.2 en 23.7 kan nader worden geregeld bij Huishoudelijk Reglement.**

#### Artikel 24

##### Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden.

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.

- 24.3a. Met in achtneming van het hierna in lid b. en lid c bepaalde is het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, Zonnepanelen (anders dan die bij de eerste bouwrealisatie zijn aangebracht), 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.**
- b. Wind- en/of buitenzonwering, screens en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de Vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere Eigenaar/Gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering, screens en/of rolluiken behoorlijk te onderhouden. Mocht deze toestemming zijn verleend, dan dient de kleur en het type van de voormelde voorwerpen alsmede de constructie door de Vergadering te worden bepaald, zulks teneinde er voor te waken dat eenvormigheid in de kleurstellingen voor het gehele Gebouw gewaarborgd blijven en gevaarstelling wordt voorkomen.**
- c. In afwijking van het hiervoor in artikel 24.1, 24.2 en 24.3.a. en 24.3b. bepaalde is het de Eigenaars/Gebruikers van de Commerciële ruimten toegestaan, zonder dat daarvoor de toestemming benodigd is:**
- **naamborden, reclameaanduidingen en uithangborden zichtbaar aan te brengen in/aan de gevels/ramen van de Commerciële ruimten;**
  - **luchtbehandelings- en/of koelinstallaties en/of afzuig-/ventilatiesystemen aan te brengen aan de gevels of op de (eventueel) daarvoor gereserveerde ruimten op de (Gemeenschappelijke) daktuin casu quo het Gemeenschappelijke dak, waarbij hetgeen bepaald in artikel 31.2 onverkort van kracht blijft. Deze installaties dienen op een zo min mogelijk bezwarende wijze worden geïnstalleerd en zoveel mogelijk dient er gebruik gemaakt te worden van ruimtereserveringen in de huidige schachten. Indien de bestaande schachten aangepast en/of vergroot dienen te worden dan dient er wel toestemming te worden gevraagd aan de Vergadering.**

24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

**24.5 Het is uitdrukkelijk niet toegestaan op de Daktuin te barbecueën (noch met kolen, gas of elektrisch) of enig andere vorm van een (open)vuur te hebben of te gebruiken. Tevens geldt voor de Daktuin en algeheel rook- en/of drugs- en/of alcoholverbod. In het Huishoudelijk Reglement kunnen nadere regels ten aanzien van de verblijfsfunctie van de Daktuin worden vastgesteld.**

**24.6 De afvoer van het water op de galerijen wordt geloosd op de retentielaag van de Daktuin. Daarmee kwalificeert dat water als hemelwaterafvoer. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om afvalwater/ schoonmaakwater uit te storten op de galerijen.**

Artikel 25

#### Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar, **of diens rechtsopvolger** niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten. **Nadat deze bevoegdheid is geëindigd** zijn de Eigenaar **en zijn rechtsopvolger** gehouden 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 **en het tijdstip van** het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing **daarvan**, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld.

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

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

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

#### 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 daaraan in de Akte gegeven bestemming.

Deze bestemming is voor de Privé-gedeelten tot het uitsluitend gebruik waarvan:

- **de Appartementsrechten met indices 1 tot en met 150 ieder recht geeft: woning met bijbehorende voorzieningen;**
- **de Appartementsrechten met indices 151 en 152 ieder recht geven: bedrijfsruimte (detailhandel / dienstverlening).**

Een gebruik dat afwijkt van de in **dit artikel** gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen.

27.2 a. **Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te hebben. Het is toegestaan mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede lichte horeca in de Commerciële ruimte(n) te exploiteren.**

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, **waaronder in ieder geval wordt begrepen: AirBNB;**
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.

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

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

c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen 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 rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.

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 bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.**

**Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.**

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

**28.3 Bestaande situaties ten tijde van de bouwkundige oplevering van het gebouw die in**

***strijd zijn met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dienen te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na de bouwkundige oplevering van het gebouw 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 ***en daarbij de belangen van de andere Eigenaar(s) in acht te nemen***. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren 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.

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is.

- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

#### Artikel 31

##### Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
- Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
  - 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;
  - de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.
- 31.3 Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van anderen blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wie deze voorzieningen (bijvoorbeeld (gemeenschappelijke dan wel privé) kokers/leidingen in de Privé-gedeelten ten behoeve van nutsbedrijven of de Eigenaars andere Privé-gedeelten) zijn aangebracht. Deze voorzieningen alsmede eventueel onderhoud hieraan (bijvoorbeeld door het betreffende nutsbedrijf of de Eigenaar van een ander Privé-gedeelte) dient te worden gedoogd door de Eigenaar in wiens Privé-gedeelte deze voorzieningen zich bevinden. De Eigenaar dient ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen toegang te verlenen tot zijn Privé-gedeelte.**
- 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.

### Artikel 33

#### Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten

- 33.1. Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een buitenruimte behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als buitenruimte 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 deze akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.

- 33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten 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 balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de buitenruimte, plafonds en daken **en waterkerende laag**. Tevens mogen op de buitenruimten geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

***Het is niet toegestaan om in de tuinen en op de terrassen en balkons andere dan bij de oplevering van het bouwplan aangebrachte schuttingen of andere vormen van erfafscheiding, zoals wind- en terrasschermen, te plaatsen ter afzetting van de privé of collectieve gedeelten.***

- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout 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.

- 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 het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet 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 **bij, aan de hand van de door het Bestuur ontvangen verklaringen**, 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 **Eigenaar** 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. **De Eigenaar stelt vervolgens de Gebruiker op de hoogte van de aanvulling of verandering.**
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
- 37.7 Voor de periode dat één of meer Belegger(s) Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 en 37.2 niet van toepassing voor het in gebruik geven van de Appartementsrechten door de betreffende Eigenaar, mits 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 een verklaring van de Gebruiker is opgenomen 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 is opgenomen.**

#### Artikel 38

##### Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan

de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

**38.3 Voor de periode dat een Professionele Belegger, Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in de Artikel 38.1 en Artikel 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan die Professionele Belegger toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.**

#### Artikel 39

##### Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft.

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd.

39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar.

#### Artikel 40

##### Ondergebruik

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

#### **J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte**

##### Artikel 41

##### Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:

- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
- b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
- c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;

kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.

- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 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.
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, **alsmede, indien ten aanzien van het betreffende Appartementsrecht de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.7 en verhoogd met de aan het slot van Artikel 14.7 bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, het totaal bedrag van de betreffende bijdragen waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met vorenbedoelde vergoeding;**
- b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
- c. de 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.

**Indien (cumulatief):**

- **ten aanzien van het/de over te dragen Appartementsrecht(en) de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.7; en**
- **de nieuwe Eigenaar een Professionele Belegger is, is uitsluitend de nieuwe Eigenaar (Professionele Belegger) aansprakelijk voor het totaalbedrag van de betreffende bijdragen ten behoeve van het Reservefonds waarvan de betaling is opgeschort, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave van de opgeschorte bijdragen ten behoeve van het Reservefonds 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 de Vereniging. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars De Nieuwe Defensie Toren 1, Laan van Verzetsstrijders 1 tot en met 303 (oneven nummers), Nel van der Speklaan 2 tot en met 8 (even nummers) en Petronella Mulderstraat 1 tot en met 9 (oneven nummers) te Utrecht, De Nieuwe Defensie Toren 1 VvE te Utrecht".***

***Zij heeft haar zetel in de gemeente Utrecht***

***De Vereniging mag als verkorte naam hanteren "VVE DND Toren 1 te Utrecht"***

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

- 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 gedeponneerd 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 verstreken 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 gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

#### *II. De Vergadering*

#### Artikel 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 (10%) procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur, **onder opgave van de te behandelen onderwerpen**.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal **zal** de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.

49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

## Artikel 50

### De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond **of ten kantore van de Beheerder. De vergadering kan op verzoek van de Beheerder tijdens kantooruren gehouden worden.**
- 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 een (1) maand 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.  
**Voor een Appartementsrecht dat goederenrechtelijk toebehoort aan de VvE kan geen stem worden uitgebracht. Bij de vaststelling in hoeverre Eigenaars stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt geen rekening gehouden met Appartementsrechten, waarvoor geen stem kan worden uitgebracht.**
- 51.2 **Het aantal stemmen per Appartementsrecht is gelijk aan de teller van het breukdeel waarvoor dat Appartementsrecht recht geeft op de totale Gemeenschap. Het maximaal aantal uit te brengen stemmen is gelijk aan de noemer van voormeld breukdeel.**

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

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

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.

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 vervalst door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

## Artikel 56

### Besluiten over beheer en onderhoud

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

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

- c. Bij voorstellen omtrent de onderwerpen en de uitgaven betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van Artikel 10.3 voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, hebben slechts die betreffende Eigenaars stemrecht, en wel zoveel stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel waarvoor het Appartementsrecht recht geeft op de Gemeenschap.

Voormelde besluiten kunnen door voormelde Eigenaars, tenzij in dit Reglement of krachtens de wet een afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. Artikel 54.2 en 54.3 zijn van overeenkomstige toepassing op de in dit Artikel bedoelde voorstellen/besluiten.

- 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.

***De beslissingsbevoegdheid als hiervoor in dit Artikel bedoeld over het beheer en/of onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken, waarvan de daarmee verband houdende kosten overeenkomstig Artikel 10.3 sub a tot en met c voor rekening van twee (2) of meer Eigenaars komen, komt toe aan die betreffende Eigenaars en wel in hun onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1 en waarbij iedere andere Eigenaar één (1) stem kan uitbrengen.***

- 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 verwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw, **tenzij het gaat om de originele kleur ten tijde van de oplevering van het Gebouw. Deze kleuren kunnen in het Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.**

56.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de Vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de Vereniging vergoed.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet **voortvloeiend uit** 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 uitvloeiend 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 Ten aanzien van besluiten tot voor rekening van de Vereniging komende verbouwingen, die een bij de splitsing niet-voorzien en fundamentele wijziging van het in de splitsing betrokken Gebouw of de inrichting daarvan, maar niet een noodzakelijke wijziging van de splitsing tot gevolg hebben, het aanbrengen van nieuwe installaties of het wegbreken daarvan, en het aanbrengen van fundamentele verbeteringen, voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van het (groot) onderhoud zijn te beschouwen, kan de Vergadering - met inachtneming van het in het vijfde en zesde lid bepaalde – bepalen, dat een eigenaar, die van een zodanige maatregel geen voordeel trekt, niet verplicht is in de kosten hiervan bij te dragen. Voor het geval ten gevolge van deze besluiten kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing zijn te verwachten, kan tevens bij besluit worden vastgesteld, welke eigenaars in welke verhouding in die kosten moeten bijdragen.**

**56.9 Een van artikel 56.8 afwijkende verdeling van de kosten moet in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen.**

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

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 **eenmaal** 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 volstrekte 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, **tenzij sprake is van Gebruikers van Appartementsrechten van een Professionele Belegger in welk geval die Gebruikers niet op de hoogte behoeven te worden gesteld als hiervoor bedoeld**. 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.

***Een Professionele Belegger is uitgezonderd van deze verplichting om voormelde gegevens van de Gebruikers van haar Appartementsrechten mede te delen, met dien verstande dat een Professionele Belegger wel op eerste verzoek van het Bestuur voormelde gegevens van de Gebruikers van haar Appartementsrechten dient aan te leveren.***

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 deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld aan de Rechtbank alwaar de procedure wordt behandeld.***

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.6 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 **(overdraagbare)** 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 **(overdraagbare)** 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 **(overdraagbare)** 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 **(overdraagbare)** 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.

***De aanwijzing van vorenbedoelde administratief beheerder en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd.***

***Het bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering.***

***In afwijking van het voorafgaande is de vennootschap tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde beheerder(s) en tot het namens de vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de Vereniging.***

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.

***De functies van administratief beheerder en bouwtechnisch beheerder kunnen in één (1) persoon verenigd worden.***

*IV. Raad van Commissarissen en commissies*

Artikel 62

Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen.  
De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen.  
Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn.  
Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.  
Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.
- 62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.  
De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
- 62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
  - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
  - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
  - d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en

- e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

62.9 Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

#### Artikel 63

##### Commissies

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

63.2 Ontbreekt een Raad van Commissarissen, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van Voorzitter.

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere (**overdraagbare**) 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 ***De Vergadering kan besluiten het Bestuur te verplichten 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 erfdienstbaarheid, 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.

##### Artikel 69

##### Overgangsbepaling

1. Het Bestuur bestaat, totdat de Vergadering anders besluit, uit **de Gerechtigde** en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen. Er wordt naar gestreefd om de eerste ledenvergadering te laten plaatsvinden binnen een half jaar vóór bouwkundige oplevering van het gebouw. De Beheerder is, totdat de Vergadering anders besluit, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Newomij VvE Beheer., statutair gevestigd te Naarden, met adres 1411 EL Naarden, Koningin Wilhelminalaan 31.  
In de eerste Vergadering zullen de Eigenaars besluiten tot benoeming van meer en/of andere bestuurders.
2. Voormelde Beheerder zal voor een periode van ten minste één (1) jaar, gerekend vanaf de eerste Vergadering als Beheerder optreden en secretariële, financiële en facilitaire

- diensten verlenen, zulks conform de bepalingen opgenomen in de tussen de Eigenaars en de Beheerder gesloten overeenkomst.
3. De annex behorende bij het Reglement is niet van toepassing.
  4. Het eerste Boekjaar eindigt op eenendertig december van het jaar volgend op de oplevering van het Gebouw.
  5. In afwijking van het bepaalde in Artikel 56, mag de Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijk Zaken is opgedragen, geen beslissingen nemen en/of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich over een langere periode dan een (1) jaar uitstrekken, te rekenen vanaf de algemene oplevering van het Gebouw, tenzij:
    - a. die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden; dan wel
    - b. ten minste twee derden van het totaal aantal Appartementsrechten is overgedragen.

#### **S. Slotbepaling**

##### Artikel 70

##### Slotbepaling

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

#### **BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN, KETTINGBEDINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar de Eigendomsakte, waarin onder meer het navolgende voorkomt, woordelijk luidende:

##### **"F. OMSCHRIJVING HUIDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN, KETTINGBEDINGEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

*Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen van het Erfpachtrecht wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst de dato vijftien mei tweeduizend achttien (deel 73187 nummer 99), waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende:*

##### **"F. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

##### **1. *Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen.***

*Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot het Verkochte, verwijzen partijen naar hetgeen is vermeld in:*

- a. *voormelde akte van "aankoop van onroerend goed" (deel 1527 nummer 90), waarbij (onder meer) voormelde percelen grond met nummer 1254, 1109 en 1127 zijn verkregen door Verkoper, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*

##### **Artikel 11**

- a. *Bij akte verleden voor notaris J.R. den Hartog te Utrecht op 23 April 1953, overgeschreven ten hypotheekantore te Utrecht op 23 April 1953, in deel 1477, no. 45, waarbij door Jan Jongerius N.V. aan de gemeente Utrecht o.m. een gedeelte van de percelen gemeente Jutphaas, sectie F, nrs. 53, 55, 56 en 84 (thans gemeente Utrecht, sectie R, nrs. 53, 55, 56 en 84) werd verkocht,*

*is gevestigd de erfdienstbaarheid van toe- en uitweg naar en van de Kanaalweg, uit te oefenen als ter plaatse en in de omvang als thans bestaand, ten lasten van het bij de onderhavige akte door de Staat aangekochte gedeelte van het perceel gemeente Utrecht, sectie R no. 84 en ten nutte van de percelen gemeente Utrecht, sectie R, nrs. 1, 6, 41, 65 en de door de gemeente Utrecht aangekochte gedeeltes van de percelen gemeente Utrecht, sectie R nrs. 53, 55, 56, 84.*

*De gemeente Utrecht heeft zich verbonden aan de opheffing van deze erfdienstbaarheid mede te werken, zodra als gevolg van de aanleg van nieuwe wegen over de eigendommen dier gemeente in verbinding met de Kanaalweg, de bedoelde toe- en uitweg niet meer nodig zal zijn, zulks ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders van Utrecht.*

- b. *Bij akte verleden voor notaris F.W. Swane te Utrecht op 6 Mei 1953, overgeschreven ten hypotheekantore te Utrecht op 8 mei 1953 in deel 1478, no: 13, waarbij door Jan Jongerius N.V. aan de Naamloze Vennootschap Utrechtse Banden Onderneming "U.B.O." N.V. te Utrecht een gedeelte van het perceel gemeente Jutphaas, sectie F, no.84 (thans gemeente Utrecht, sectie R. no. 84) werd verkocht, is gevestigd de erfdienstbaarheid van weg van en naar de Kanaalweg ten laste van het bij de onderhavige akte door de Staat gekochte gedeelte van perceel gemeente Utrecht, Sectie R, no.84 en ten nutte van het aan de "U.B.O." N.V. verkochte gedeelte van perceel gemeente Utrecht, sectie R, no. 113.*

*Bij de vestiging van deze erfdienstbaarheid is nog het volgende bepaald:*

*De eigenaar van de heersende erven is bevoegd op deze erven zodanige veranderingen aan te brengen als hij nodig zal oordelen, zonder dat zulks als een verzwaring van de toestand van het lijdend erf kan worden aangemerkt: de bepaling van artikel 738 lid 2 van 10 het Burgerlijk Wetboek wordt ten aanzien van deze veranderingen uitgesloten.*

*Het onderhoud van gemelde weg op het lijdend erf als zandweg is voor de helft voor rekening van de eigenaar van het lijdend erf en voor de wederhelft voor rekening van de eigenaar van de heersende erven; voor het geval deze eigenaren een wijze van onderhoud van deze weg anders als zandweg willen toepassen, zullen zij omtrent deze wijze van onderhoud en de kosten daarvan tevoren overeenstemming moeten verkrijgen.*

*De eigenaar van het lijdend erf is verplicht in de voormelde heining zodanige doorgangen toe te staan, ter plaatse en breedte door de eigenaar van de heersende erven aan te wijzen, dat tenminste op vier plaatsen in de zuidoostgrens van het lijdend erf gebruik gemaakt kan worden van gemelde erfdienstbaarheid van weg; deze doorgangen moeten door de eigenaar van de heersende erven op zijn kosten van een afsluiting worden voorzien. De laatstgenoemde eigenaar is bevoegd meergemelde heining op zijn kosten te vervangen door een muur, welke deel kan uitmaken van een bouwwerk op het heersend erf.*

*Bij de sub b. vermelde akte is tevens bepaald, dat de bepaling van artikel 747 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van het aan de "U.B.O." N.V.*

*verkochte gedeelte van het perceel gemeente Utrecht sectie R, no. 84 en van het perceel gemeente Utrecht sectie R, no. 53, in zover buiten werking wordt gesteld dat de eigenaren van deze onroerende goederen daarop mogen bouwen, zoals zij met inachtneming der plaatselijke bouwverordeningen zullen verkiezen, mits zij daardoor niet in strijd handelen met de bepalingen van de vierde titel van het Tweede Boek van het Burgerlijk Wetboek.”*

Doorhaling erfdienstbaarheden

*Partijen verklaren dat het Erfpachtrecht voorheen deel uitmaakte van een groter perceel en dat voormelde erfdienstbaarheden niet van toepassing zijn op het Erfpachtrecht. Tevens zijn de erfdienstbaarheden waarnaar wordt verwezen veelal door vermenging teniet gegaan, door afstanddoening geëindigd, of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de ontwikkeling van het gebied waarin het Erfpachtrecht is gelegen tot woongebied.*

*De in de hoofd van deze akte vermelde notaris verzoekt derhalve in opdracht van Partijen de Bewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers voornoemde erfdienstbaarheden ten aanzien van het Erfpachtrecht door te halen”.*

**G. ERFPACHTBEPALINGEN**

*Op deze uitgifte in erfpacht zijn van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)", zoals die zijn vastgesteld door de Raad der gemeente in zijn vergadering op tweeëntwintig juni negentienhonderd negentachtig, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op zesentwintig juli negentienhonderd negentachtig in het register hypotheek nummer 4 deel 6242 nummer 19, Erfpachter verklaarde een exemplaar van de AV 1989 te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te aanvaarden en zich daaraan te onderwerpen.*

*De AV 1989 zijn in de Erfpachtovereenkomst aangevuld met (onder meer) de navolgende bijzondere bepalingen en bedingen:*

**“3 Vergunningen**

- 3.1 Erfpachter heeft een ontvankelijke (correcte en complete) aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning. Deze aanvraag is gebaseerd op het door Gemeente goedgekeurde Definitieve Ontwerp en voldoet aan de in artikel 2.4 (Ontwikkeling Bouwopgave) genoemde toetsingskaders (met inbegrip van eventueel schriftelijk door Gemeente goedgekeurde afwijkingen hiervan) en aan de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik.*
- 3.2 Het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 is van overeenkomstige toepassing indien Erfpachter niet voldoet aan enige verplichting uit lid 1 en lid 2 van dit artikel met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete per dag tot de dag waarop Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst, schadevergoeding en/of ontbinding van de Overeenkomst conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).”*

Enzovoort

**“II. BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN**

## **18 Algemene voorwaarden**

- 18.1 De AV 1989 maken onverbreekelijk deel uit van de Overeenkomst en zijn van toepassing op de uitgifte in erfpacht en het Erfpachtrecht, tenzij daarvan in de Overeenkomst wordt afgeweken. Erfpachter verklaart genoemde AV 1989 te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.
- 18.2 Waar in de AV 1989 wordt gesproken over 'vervallenverklaring' of 'beëindigen door vervallenverklaring' of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen 'opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW' of 'opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW'.
- 18.3 Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 Oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing.
- 18.4 Het verbod ex artikel 12 van de AV 1989 is niet van toepassing bij vervreemding aan particuliere kopers met wie Erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten ten behoeve van de bouw van één woning/appartement.
- 18.5 In geval een op het Perceel grond te realiseren opstal wordt bewoond, mag Gemeente in afwijking van het bepaalde in artikel 21.4 van de AV 1989 de betreffende opstal en het bijbehorende gedeelte van het Perceel grond uitsluitend met toestemming van de betreffende bewoner betreden.
- 18.6 Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: 'Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het inroepen van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.'
- 18.7 Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden.  
Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen kunnen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het Erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.

## **19 Risico-overgang**

- 19.1 Het Perceel grond is voor risico van Erfpachter vanaf het moment dat de Akte van vestiging gepasseerd wordt, tenzij sprake is van eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 11 (Eerdere ingebruikneming), in welk geval het risico, waaronder het risico van waardevermindering, op het moment van ingebruikneming overgaat op Erfpachter.

## **20 Staat van het Perceel grond**

- 20.1 Het Perceel grond zal in erfpacht worden uitgegeven als bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, zoals nader omschreven in lid 5 van dit artikel, en overigens in de staat waarin het Perceel grond zich bij uitgifte in erfpacht bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en zichtbare en onzichtbare gebreken.
- 20.2 Het Perceel grond zal bij de uitgifte in erfpacht of bij eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 10 (Eerdere ingebruikneming) de feitelijke eigenschappen bezitten die voor de in artikel 22 (Bestemming en gebruik)

*omschreven bestemming en gebruik nodig zijn. Gemeente staat echter niet in voor (de afwezigheid van) eigenschappen van het Perceel grond die dat gebruik belemmeren en die aan Erfpachter kenbaar zijn op het moment van het aangaan van de Overeenkomst. Een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 26 (Bodemverontreiniging).*

*20.3 Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van het Perceel grond dan die die voor de in de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik nodig zijn.*

*20.4 Gemeente heeft opdracht gegeven tot het uitvoeren van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 5.3 van de AV 1989. Een exemplaar van de rapportage van het Verkennende bodemonderzoek "De Nieuwe Defensie, kavel 4.4 te Utrecht" d.d. 4 september 2024 met kenmerk 244.091.BR.11.ROS van AMOS Milieutechniek B.V. te Nieuwegein is als bijlage aan de Overeenkomst gehecht (BIJLAGE 9). Op basis van dit rapport concluderen Partijen dat de bodem van het Perceel grond geschikt is voor de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik.*

*20.5 Gemeente zal voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht het Perceel grond bouwrijp maken.*

*Onder bouwrijp wordt verstaan dat:*

- a. het Perceel grond vrij zal zijn van obstakels in de boven- en ondergrond, waaronder wordt verstaan verhardingen, opstallen, belemmerende ondergrondse infrastructuur en andere obstakels die de realisatie van de Bouwopgave wezenlijk belemmeren, tot één meter onder het oorspronkelijke maaiveld;*
- b. het Perceel grond wordt opgeleverd op circa een halve meter onder het peil van Openbare ruimte dat is aangegeven in het matenplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4 (Defensieterrein);*
- c. er een bouwweg tot aan de kadastrale eigendomsgrens van het Perceel grond is. Onder bouwrijp maken wordt niet begrepen het doen van onderzoek naar de draagkracht van de bodem en het treffen van maatregelen dienaangaande, het aanbrengen van drainage onder de te realiseren Bouwopgave en het aanbrengen van een eventueel benodigde keerwand. Deze zaken komen voor rekening en risico van Erfpachter.*

*20.6 Voorafgaand aan de uitgifte in erfpacht of eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 10 (Eerdere ingebruikneming) zal een grondschouw door Partijen plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide Partijen te ondertekenen proces-verbaal. Erfpachter heeft daarnaast het recht voor de uitgifte in erfpacht of voor eerdere ingebruikneming conform het bepaalde in artikel 10 (Eerdere ingebruikneming) het Perceel grond te inspecteren.*

*20.7 Erfpachter is verplicht het maaiveld van het Perceel grond af te stemmen op de hoogte van het peil van de Openbare ruimte, zoals aangegeven in het in lid 5 sub b van dit artikel genoemde matenplan, met inachtneming van hetgeen dienaangaande in de Omgevingsvergunning is opgenomen.*

*20.8 Erfpachter is ervan op de hoogte dat in verband met inklinken van de bodem restzetting kan optreden. Gemeente is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van)*

*eventuele zettingen van het Perceel grond en de Openbare ruimte.*

*20.9 Indien het Perceel grond nog kadastraal uitgemeten moet worden, zullen, indien nodig en op verzoek van Erfpachter, in afwachting van definitieve meting van het Perceel grond als bedoeld in artikel 2.4 van de AV 1989 door of vanwege Gemeente de grenzen van het Perceel grond ter plaatse voorlopig worden afgepaald.*

*20.10 Indien het Perceel grond moet worden afgegraven, is Erfpachter verplicht dit voor eigen rekening en risico uit te (laten) voeren en overtollig zand of grond voor eigen rekening en risico af te (laten) voeren overeenkomstig de daarvoor geldende wettelijke eisen. Voor ophoging van het Perceel grond mag alleen voor het beoogde gebruik geschikte grond worden gebruikt, dat ten minste van dezelfde milieutechnische kwaliteit is als de ontvangende grond.*

## **21 Lasten en beperkingen**

*21.1 Erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen die met betrekking tot het Perceel grond zijn ingeschreven in de openbare registers alsmede de lasten en beperkingen die genoemd zijn in dan wel voortvloeien uit de Overeenkomst. Voorts aanvaardt Erfpachter uitdrukkelijk de dienende erfdienstbaarheden, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen die niet zijn ingeschreven in de openbare registers, maar voor Erfpachter anderszins kenbaar zijn en/of voor Erfpachter geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.*

*21.2 Indien na ondertekening van de Overeenkomst doch vóór het passeren van de Akte van vestiging niet in de Overeenkomst genoemde of uit de Overeenkomst voortvloeiende erfdienstbaarheden, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen of overige lasten en beperkingen gevestigd moeten worden, zal Erfpachter daaraan medewerking verlenen, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat hierdoor de Bouwopgave niet kan worden gerealiseerd en/of de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik wezenlijk worden belemmerd.*

## **22 Bestemming en gebruik**

*22.1 Het Perceel grond is bestemd voor de realisatie en instandhouding van de Bouwopgave, bestaande uit:*

	<i>Minimum</i>	<i>Maximum</i>	<i>Aantal</i>
	<i>VON prijs</i>	<i>VON prijs</i>	
<i>Middenhuurwoningen (meergezins), bouwnummers 1001 t/m 1100</i>			<i>100</i>
<i>Betaalbare koopwoningen (meergezins / eengezins)</i>		<i>De op het moment van verkoop van de appartementenrechten van toepassing zijnde</i>	<i>30</i>

	NHG-grens
Vrije sector koopwoningen (meergezins / eengezins)	20
Bergingen	150
Autoparkeerplaatsen (gebouwde voorziening)	39
Fietsparkeerplaatsen	502

*De koopwoningen die deel uitmaken van de Bouwopgave moeten door Erfpachter te koop aangeboden worden voor een VON-prijs conform hiervoor opgenomen schema. Deze prijzen zijn exclusief de koopsom voor eventuele autoparkeerplaatsen c.a. Het onbebouwde gedeelte van het Perceel grond moet worden ingericht en gebruikt conform het Kavelinrichtingsplan.*

- 22.2 *Het Perceel grond en de op het Perceel grond te realiseren opstallen mogen uitsluitend gebruikt worden overeenkomstig de in voorgaand artikellid genoemde bestemming.*
- 22.3 *Het bepaalde in artikel 7 van de AV 1989 is van toepassing indien Erfpachter wijzingen wil aanbrengen ten opzichte van de in lid 1 en lid 2 van dit artikel omschreven bestemming en gebruik van het Perceel grond en/of van de Bouwopgave. De Omgevingsvergunning is hierbij bepalend voor de uitgangssituatie.*

#### **A4. Middenhuurwoningen**

- 22.4 *Gedurende de Exploitatieperiode van vijftientig (25) jaar vanaf de ingangsdatum van eerste daadwerkelijke verhuur van de Middenhuurwoningen is Erfpachter verplicht deze woningen in stand te houden en alleen te gebruiken voor de verhuur met een huurprijs hoger dan de DAEB-huurgrens en met een maximale huurprijs te bepalen conform het bepaalde in artikel 22B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen).*
- 22.5 *Erfpachter is verplicht voordat de in voorgaand artikellid genoemde woningen te huur worden aangeboden over de daarbij te volgen procedure van werving en selectie van gegadigden in overleg te treden met de directeur van Woningnet of Het vierde huis, statutair gevestigd te Utrecht. Het bepaalde in de Huisvestingsverordening is in deze van toepassing.*
- 22.6 *In geval bij de in lid 1 van dit artikel genoemde woningen een autoparkeerplaats wordt verhuurd, mag die worden verhuurd voor maximaal een marktconforme huur. De huurprijs voor de autoparkeerplaats maakt geen deel uit van de in lid 1 van dit artikel genoemde huurprijs.*
- 22.7 *In geval Erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit voorgaande artikelliden is het bepaalde in artikel 22 AV 1989 van toepassing, met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete per dag tot de dag waarop*

*Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) per woning zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).*

*22.8 Erfpachter is gehouden Gemeente in de gelegenheid te stellen toe te zien op de naleving van de verplichtingen uit voorgaande artikelliden en uit artikel 22B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen) / en / artikel 22D: (Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen) en zal daartoe op eerste verzoek van Gemeente inzage verschaffen in de lopende huurovereenkomsten en huurbetalingen en een overzicht overleggen waaruit blijkt dat aan deze verplichtingen is voldaan en voorts alle overige inlichtingen verschaffen die Gemeente redelijkerwijs nodig heeft om toe te zien op naleving van deze verplichtingen door Erfpachter. Indien de door Erfpachter aangeleverde gegevens onvoldoende duidelijk zijn of aanleiding geven tot gerede twijfel is Erfpachter aanvullend gehouden een goedkeurende accountantsverklaring te verstekken inhoudende dat Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan. Gemeente zal in beginsel niet vaker dan eens per twee jaar een verzoek om inzage doen, tenzij er signalen zijn dat Erfpachter niet voldoet aan voornoemde verplichtingen of hier andere gegronde redenen voor zijn.*

*22.9 Het is Erfpachter niet toegestaan om gedurende de Exploitatieperiode de in lid 1 van dit artikel genoemde woningen dan wel de percelen waarop deze woningen gerealiseerd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente over te dragen aan of daarop een zakelijk genotsrecht te vestigen. Gemeente zal binnen vier weken na een schriftelijk verzoek hiertoe aangeven of voornoemde toestemming al dan niet verleend wordt. Het concept van de betreffende notariële akte moet bij dit verzoek om toestemming worden gevoegd, zodat Gemeente kan vaststellen of aan het bepaalde in dit artikel en artikel 22B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen) en artikel 22D: (Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen) wordt voldaan. Met het oog op de goede werking van het bepaalde in dit artikel en artikel 23B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen) en artikel 22D: (Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen) is het noodzakelijk dat de eigendom van alle in lid 1 van dit artikel bedoelde Middenhuurwoningen gedurende de Exploitatieperiode in één hand blijft. Gemeente zal voornoemde toestemming derhalve alleen verlenen in geval alle in lid 1 van dit artikel bedoelde Middenhuurwoningen tegelijk en aan dezelfde partij worden vervreemd. Voornoemde toestemming zal voorts niet op onredelijke gronden worden onthouden. Gemeente zal voornoemde toestemming in ieder geval verlenen wanneer de overdracht of de vestiging van een zakelijk genotsrecht plaatsvindt aan of ten behoeve van een woningcorporatie, pensioenfonds of belegger die te goeder naam en faam bekend staat en aan het bepaalde in dit artikel en artikel 22B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen) en artikel 22D: (Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen) wordt voldaan, waaronder de verkoop/overdracht aan BPD Woningfonds (waarbij (1.) de juridische levering zal plaatsvinden aan BPD RCF Custodian B.V. en (2.) de economische levering (met uitsluiting van de juridische gerechtigdheid) zal plaatsvinden aan het fonds voor*

*gemene rekening, BPD Woningfonds). Onder overdacht wordt in dit artikel ook verstaan het overdragen van (zeggenschap in) een projectvennootschap.*

*22.10 In geval Erfpachter handelt in strijd met het bepaalde in voorgaand artikellid is het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 van toepassing, met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete EUR 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) per woning zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).*

**B. Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen**

*22.11 Voor de Middenhuur-woningen, waarvan de bouw start of is gestart in tweeduizend vijftientig (2025), gelden de volgende voorwaarden:*

- a. de Middenhuur-woningen worden aangeboden met een gebruiksoppervlakte tussen 40 en 80 m<sup>2</sup>;*
- b. de Middenhuur-woningen worden voor minimaal vijftientig (25) jaar vanaf de ingangsdatum van de eerste huurovereenkomst voor de betreffende woning als Middenhuur-woningen geëxploiteerd;*
- c. de Middenhuur-woningen worden aangeboden in een staat die minimaal voldoet aan de kwaliteitseisen die daaraan zijn gesteld ten tijde van de afgifte van de publiekrechtelijke omgevingsvergunning, zijn bij ingang van de huurovereenkomst direct bewoonbaar en worden verhuurd inclusief een volledig functionerende keuken (met minimaal een koelkast, combimagnetron, vaatwasser en een aanrechtblad met spoelbak en kookplaat met afzuiging) en sanitaire voorzieningen (toilet, douche en wastafel);*
- d. op de Middenhuur-woningen is het regime voor middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet van toepassing zoals neergelegd in de Wet betaalbare huur en de daaruit volgende wijzigingen van het BW, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten, dan wel andere (toekomstige) wetgeving die voor dit regime in de plaats komt, behoudens het bepaalde in deze bepaling*
- e. indien middeldure huurwoonruimte gedurende de duur van de werking van deze bepaling niet meer bij wet wordt gereguleerd, blijft op de Middenhuur-woningen voor die resterende termijn het regime van toepassing zoals dat gold voor de afschaffing van de regulering;*
- f. de aanvangshuurprijs (exclusief servicekosten en/of voorschot voor nutsvoorzieningen) wordt bij de ingangsdatum van de huurovereenkomst bepaald conform de volgende uitgangspunten:*
  - (i) de aanvangshuurprijs wordt vastgesteld op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) en de daaraan gekoppelde maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige woningen die kwalificeren als middeldure huurwoonruimte (Middenhuurwoningen) zoals opgenomen in de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte;*
  - (ii) de ondergrens van de aanvangshuurprijs is gelijk aan de DAEB-huurgrens, die wordt vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, en bedraagt negenhonderd euro en zeven cent (€ 900,07) (prijsspeil 1 januari 2025);*

- (iii) *de bovengrens van de aanvangshuurprijs is gekoppeld aan het maximaal aantal punten van 186 conform voornoemde WWS en is maximaal € 1184,82 (prijspeil 1 januari 2025);*
- (iv) *op de Middenhuurwoningen is de nieuwbouwprijsopslag zoals opgenomen in artikel 10c van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte van toepassing;*
- (v) *de huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform het bepaalde in artikel 10 lid 4 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;*
- (vi) *voor zover een woning op basis van het bepaalde in artikel 1 is aangemerkt als Middenhuur-woning en op basis van het WWS op enig moment een puntenaantal heeft dat hoger is dan 186 punten, wordt de bovengrens van de aanvangshuurprijs vastgesteld als ware het een woning met 186 punten.;*

*22.12 Op de Middenhuur-woningen zijn verder de volgende voorwaarden van toepassing:*

- a. in de bepalingen van de huurovereenkomst worden tenminste de voorwaarden als bedoeld in artikel 22.11 onder f opgenomen ten bewijze waarvan de eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot het verkochte de concepthuurovereenkomst voorafgaand aan de eerste verhuur van de desbetreffende woningen ter kennisgeving opstuurt aan Gemeente, op grond waarvan Gemeente kan verifiëren of aan de verplichtingen als bedoeld in voornoemde bepalingen is voldaan;*
- b. de eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot het verkochte stelt geen hogere bruto inkomenseis aan huurders dan maximaal 42 keer de maandhuur van de woning;*
- c. op eerste schriftelijk verzoek (waaronder begrepen per e-mail) van de Gemeente zal de eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot het verkochte ten behoeve van een steekproefsgewijze controle op huurprijsstijgingen, een nader door de Gemeente aan te leveren overzicht worden overlegd, waaruit blijkt dat aan de in dit artikel 22.11 en 22.12 afgesproken voorwaarden wordt voldaan. Indien de aangeleverde gegevens onvoldoende duidelijk zijn dan wel aanleiding geven tot gerede twijfel, is de Gemeente gerechtigd aanvullend een door de eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot het verkochte op te laten stellen goedkeurende accountantsverklaring op te vragen, welke kosten voor rekening komen van de Gemeente indien blijkt dat voornoemde bepalingen juist zijn toegepast. De Gemeente zal deze steekproef in beginsel niet vaker dan eens per twee jaren doen, tenzij er gegronde redenen dan wel signalen zijn dat in strijd wordt gehandeld met de in dit artikel 22.11 en 22.12 gemaakte afspraken;*

*22.13 De eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot het verkochte, voor zover het verkochte (een of meer) Middenhuur-woningen betreft, is verplicht te dulden om (een of meer) Middenhuur-woningen overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 22.11 tot en met 22.12 te (laten) gebruiken, te (laten) exploiteren en/of anderszins toe te (laten) wijzen.*

*22.14 Indien de eigenaar van of zakelijk gerechtigde tot (een of meer) Middenhuur-woningen casu quo (het betreffende gedeelte van) het verkochte in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 22.11 tot en met 22.13, is zij, met in achtneming van het in artikel 22.16 bepaalde, een boete verschuldigd aan de Gemeente van maximaal duizend euro (€ 1.000,00) per dag (of gedeelte daarvan) per woning, met een*

*maximum van honderd duizend euro (€ 100.000,00) per woning, zolang de niet nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen.*

*22.15 Partijen komen overeen dat de in de artikelen 22.11 tot en met 22.14 omschreven verplichtingen iets te dulden of niet te doen, zoveel als juridisch mogelijk, zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en mitsdien als zodanig ten aanzien van het verkochte in de leveringsakte zal worden vastgelegd en in de Openbare Registers zal worden ingeschreven, zodat deze overgaan op degenen die (een of meer) Middenhuur-woningen casu quo (het betreffende gedeelte van) het verkochte onder bijzondere titel verkrijgt, alsmede op degenen die van de eigenaar en/of zakelijk gerechtigde een recht tot gebruik van (een of meer) Middenhuur-woningen casu quo (het betreffende gedeelte van) het verkochte zullen verkrijgen.*

*22.16 Indien en voor zover (een deel van) de in de artikelen 22.11 tot en met 22.14 omschreven verplichtingen niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden overeengekomen, worden deze als kettingbeding overeengekomen. Ter uitvoering hiervan verbindt Erfpachter zich jegens Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de artikelen 22.11 tot en met 22.14 en dit artikel 22.16 opgenomen bepalingen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (een of meer) Middenhuur-woningen (al dan niet door middel van een appartementsrecht) casu quo (het betreffende gedeelte van) het verkochte, alsmede bij verlening daarop van een beperkt zakelijk gebruiksrecht, in de akte van vervreemding of van vestiging aan de nieuwe eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde op te leggen, ten behoeve van de Gemeente te bedingen en aan te nemen en woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een door Erfpachter dan wel iedere opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen ("Verzuimende Partij"), aan de Gemeente verschuldigde boete van maximaal duizend euro (€ 1.000,00) per dag (of gedeelte daarvan) per woning, met een maximum van honderd duizend euro (€ 100.000,00) per woning, zolang de niet nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de Verzuimende Partij. De boete is verschuldigd en direct opeisbaar indien en zodra de Verzuimende Partij schriftelijk (waaronder begrepen per e-mail) in gebreke is gesteld.*

### **C. Zelfbewoningsbeding en anti-speculatiebeding voor Betaalbare koopwoningen**

*22.17 In de koop(aannemings)overeenkomsten die Erfpachter (BPD) sluit met kopers van een individuele woning of appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, dienen de navolgende clausules te worden opgenomen, teneinde commerciële verhuur van Betaalbare koopwoningen te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente Utrecht te bewaken.*

*22.18 Erfpachter (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon een koop(aannemings)-overeenkomsten sluiten ten behoeve van de realisatie van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot de op het moment van verkoop van toepassing zijnde NHG-grens, hierna te noemen: Woning, waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.*

- 22.19 De koper, zijnde uitsluitend een natuurlijk persoon, van een Woning (hierna te noemen: Koper) verplicht zich jegens de gemeente de Woning (bouwnummers 1101 t/m 1103, 1106 t/m 1108, 1111 t/m 1113, 1116 t/m 1118, 1121 t/m 1123, 1126 t/m 1128, 1131 t/m 1133, 1136 t/m 1138, 1141 t/m 1143 en 1146 t/m 1148; zie de Akte, woningen met de indices 101 t/m 103, 106 t/m 108, 111 t/m 113, 116 t/m 118, 121 t/m 123, 126 t/m 128, 131 t/m 133, 136 t/m 138, 141 t/m 143, 146 t/m 148) uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen gedurende een termijn van vijf (5) jaar nadat zowel de levering van de Woning door Erfpachter (BPD) aan Koper heeft plaats gevonden als de Woning is voltooid. Voor het zelf bewonen is vereist een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres..
- 22.20 In aanvulling op lid 19 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper toegestaan en is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.
- 22.21 Het is Koper niet toegestaan de Woning binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar zoals bedoeld in lid 19 van dit artikel geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
- 22.22 Koper kan van de verplichtingen uit lid 19 van dit artikel ontheffing krijgen van de Gemeente indien zich binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop(aannemings)-overeenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van Koper verlangd kan worden dat Koper de Woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 19 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij de gemeente te worden ingediend.
- 22.23 Onder de in lid 22 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:
- a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid;
  - b. echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband;
  - c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;
  - d. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden;
  - e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest;
  - f. verhuur van de woning door Koper gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van Koper in het buitenland;
  - g. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
- 22.24 Indien Koper na verkregen ontheffing van de gemeente, zoals genoemd in lid 22 van dit artikel, binnen de in lid 19 genoemde termijn over gaat tot vervreemding aan een opvolgende koper, dan begint voor de opvolgende koper de in lid 19 genoemde niet opnieuw te lopen, maar wordt deze termijn door de opvolgende koper voortgezet.

- 22.25 Erfpachter (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon (hierna te noemen: Koper) een koop(aannemings)-overeenkomst sluiten ten behoeve van de bouw van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot de op het moment van verkoop van de appartementsrechten van toepassing zijnde NHG-grens, hierna te noemen Woning, waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.
- 22.26 In verband met het gestelde in lid 25 van dit artikel is het Koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de Woning aan Koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning aan derden - verlening van een zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen - over te gaan, tenzij Koper hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:
- a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;
  - b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;
  - c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;
  - d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;
  - e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.
- 22.27 Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de gemeente te worden ingediend.
- 22.28 De in lid 26 van dit artikel genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door Koper en het totaalbedrag van:
- de kosten van verkrijging van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
  - de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit door Koper over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeterings-werkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.
- 22.29 De waarde van de Woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom die Koper van de opvolgende nieuwe koper ontvangt, tenzij de gemeente van oordeel is dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. De waarde van de Woning wordt in dat geval vastgesteld door een door de gemeente in te schakelen onafhankelijke en gecertificeerde taxateur waarbij het taxatierapport tevens is gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangesloten validatie-instituut. Mocht de uitkomst van de taxatie lager zijn dan de koopsom, dan wordt de koopsom die Koper van de opvolgende koper ontvangt als waarde van de Woning gehanteerd. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van het in lid 26 genoemde verzoek tot en met de datum waarop de gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend, wordt de in lid 26 genoemde termijn van rechtswege gestuit.

- 22.30 De kosten van voornoemde taxatie zijn voor rekening van de gemeente, tenzij uit de taxatie blijkt dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. In het geval dat de taxatie uitwijst dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft, komen de kosten van de taxatie voor rekening van Koper. Blijkt uit de taxatie dat de waarde van de Woning gelijk is aan of lager uitvalt dan de koopsom, dan zijn de kosten van de taxatie voor rekening van de gemeente.
- 22.31 Onder de kosten van verkrijging van de Woning worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van centrale klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop(aannemings)-overeenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.
- 22.32 Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van zaken die onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van de Woning. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.
- 22.33 Indien de in lid 31 en lid 32 van dit artikel bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur en is gevalideerd door een bij het NRVV aangesloten validatie-instituut.
- 22.34 Indien de in lid 29 van dit artikel omschreven berekeningswijze leidt tot een negatief bedrag, en er dus geen overwinst is, heeft Koper geen betalingsverplichting zoals genoemd in lid 26 van dit artikel.
- 22.35 Bij gedeeltelijke vervreemding dan wel verlening van een zakelijk gebruiksrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.
- 22.36 De gemeente kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 26 van dit artikel.
- 22.37 Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper redelijkerwijs genooddaakt is de Woning te vervreemden, wegens:
- echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
  - overlijden van Koper of diens partner;
  - ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;
  - verandering van werkkring waarbij de koper genooddaakt is te verhuizen;
  - indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest.
- D. Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen**
- 22.38 Erfpachter is verplicht om vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van de Bouwopgave 39 (negenendertig) autoparkeerplaatsen in Blok 3 duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden.
- (a.) 19 (negentien) autoparkeerplaatsen in Blok 3 zijn bestemd om te worden verhuurd aan de huurders van voornoemde Middenhuurwoningen (zie de Akte, de woningen met indices 1 t/m 100), met dien verstande dat per huurwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verhuurd.

*(b.) 8 (acht) autoparkeerplaatsen in Blok 3 zijn bestemd om te worden verkocht aan de kopers van de Betaalbare koopwoningen (zie de Akte, de woningen met indices 101 t/m 103, 106 t/m 108, 111 t/m 113, 116 t/m 118, 121 t/m 123, 126 t/m 128, 131 t/m 133, 136 t/m 138, 141 t/m 143, 146 t/m 148), met dien verstande dat per koopwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verkocht.*

*(c.) 12 (twaalf) autoparkeerplaatsen in Blok 3 zijn bestemd om te worden verkocht aan de kopers van de Vrije sector koopwoningen (zie de Akte, de woningen met indices 104, 105, 109, 110, 114, 115, 119, 120, 124, 125, 129, 130, 134, 135, 139, 140, 144, 145, 149 en 150) met dien verstande dat per koopwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verkocht.*

*De erfpachter zal de huurders van de Middenhuurwoningen en de kopers van de koopwoningen op de hoogte stellen van het feit dat voor deze huurders en kopers geen recht op een parkeervergunning bestaat voor een parkeerplaats in het openbaar gebied.*

*22.39 Bij toekomstige verkoop van Middenhuurwoningen (na afloop van de Exploitatieperiode) dient bij een woning waarbij één autoparkeerplaats is verhuurd, de betreffende autoparkeerplaats te worden meeverkocht met de woning, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opleisbare boete van EUR 115.000,-- per overtreding, te verbeuren ten behoeve van de gemeente.*

*Indien één of meer van de in lid 1 sub a genoemde autoparkeerplaatsen niet kan/kunnen worden verhuurd aan de bewoners van de Middenhuurwoningen, is het mogelijk om deze parkeerplaatsen te verhuren aan de in lid 1 sub b of (ingeval er geen interesse mocht zijn) sub c genoemde kopers.*

*Mocht een dergelijke autoparkeerplaats gedurende of na afloop van de Exploitatieperiode vrij komen (doordat de huurovereenkomst wordt opgezegd) dan zal de parkeerplaats aan de huurders of (na afloop van de Exploitatieperiode) kopers van de (oorspronkelijke) Middenhuurwoningen worden aangeboden, met dien verstande dat per woning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verhuurd of verkocht.*

*Ingeval er geen interesse mocht zijn, zal de eigenaar de autoparkeerplaats aan de overige eigenaars (van de Betaalbare koopwoningen en/of Vrije sector koopwoningen) aanbieden.*

*Indien één of meer van deze autoparkeerplaatsen niet kan/kunnen worden verkocht aan één van de eigenaars van de woningen binnen Toren 1, dat staat het de eigenaar vrij om de parkeerplaats buiten Toren 1 aan een eigenaar van een woning in blok 3, blok 4 of blok 6 aan te bieden.*

*22.40 Indien een eigenaar van een Betaalbare en/of Vrije sector koopwoning een autoparkeerplaats (in Blok 3) afzonderlijk van de betreffende koopwoning wenst te vervreemden, dan is de betreffende eigenaar verplicht de autoparkeerplaats eerst aan te bieden aan de overige eigenaars, rekening houdend met het volgende. De eigenaar van een Betaalbare koopwoning, is gehouden om de autoparkeerplaats in eerste instantie aan te bieden aan de eigenaars van de overige Betaalbare koopwoningen, met dien verstande dat per koopwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verkocht.*

*Ingeval er geen interesse mocht zijn, zal de eigenaar de autoparkeerplaats aan de overige eigenaars (van de (voormalige) Middenhuurwoningen en/of Vrije sector koopwoningen) aanbieden.*

*De eigenaar van een Vrije sector koopwoning, is gehouden om de autoparkeerplaats in eerste instantie aan te bieden aan de eigenaars van de overige Vrije sector koopwoningen, met dien verstande dat per koopwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verkocht.*

*Ingeval er geen interesse mocht zijn, zal de eigenaar de autoparkeerplaats aan de overige eigenaars (van de (voormalige) Middenhuurwoningen en/of Betaalbare koopwoningen) aanbieden.*

*Indien één of meer autoparkeerplaatsen niet kan/kunnen worden verkocht aan één van de eigenaars van de woningen binnen Toren 1, dat staat het de eigenaar vrij om de parkeerplaats buiten Toren 1 aan een eigenaar van een woning in blok 3, blok 4 of blok 6 aan te bieden.*

*22.41 In de Akte is/zal voornoemde aanbiedingsplicht nader (worden) vastgelegd.*

*22.42 Erfpachter is verplicht om vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van de Bouwopgave de fietsparkeerplaatsen die deel uitmaken van de Bouwopgave duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de woningen die deel uitmaken van de Bouwopgave.*

*22.43 In geval Erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan enige verplichting uit onderhavig artikel is het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 van toepassing, met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete per dag tot de dag waarop Erfpachter aan voornoemde verplichtingen heeft voldaan EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) per autoparkeerplaats en EUR 100,-- (zegge: honderd euro) per fietsparkeerplaats zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).*

### **23 Bebouwing en inrichting van het Perceel grond**

*23.1 Erfpachter is verplicht binnen zes (6) maanden nadat de Akte van vestiging is gepasseerd te beginnen met de bouwwerkzaamheden en deze bouwwerkzaamheden regelmatig voort te zetten. Hiermee wordt bedoeld dat er op het Perceel grond daadwerkelijk en op dagelijkse basis werkzaamheden gericht op realisatie van de Bouwopgave plaatsvinden. De Bouwopgave moet binnen zesendertig (36) maanden na start bouw:*

- a. zijn opgericht overeenkomstig de verleende Omgevingsvergunning, blijkende uit een door Gemeente afgegeven voltooiingsverklaring, en*
- b. zover zijn voltooid dat de Bouwopgave op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen.*

*Het niet voldoen aan een of meerdere verplichtingen uit onderhavig artikellid kwalificeert als een ernstige mate van tekortschieten in de zin van artikel 5:87 lid 2 BW.*

*23.2 Indien de start bouw niet conform het bepaalde in voorgaand artikellid heeft plaatsgevonden binnen drie (3) maanden nadat de Akte van vestiging is gepasseerd, is het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 van toepassing, met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete per dag tot de dag waarop Erfpachter aan voornoemde*

*verplichting heeft voldaan EUR 1.000,-- (zegge: duizend euro) zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding als bedoeld in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding) of het recht van Gemeente het Erfpachtrecht te beëindigen conform het bepaalde in artikel 11 van de AV 1989.*

*23.3 Uiterlijk twee (2) maanden na start van het eerste plantseizoen (zijnde 15 oktober) na voltooiing van de Bouwopgave conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel moet de inrichting van het Perceel grond geheel zijn voltooid overeenkomstig het Kavelinrichtingsplan. Deze kavelinrichting moet in stand worden gehouden. Wijziging van de kavelinrichting is slechts toegestaan na schriftelijke goedkeuring van Gemeente.*

*23.4 Het bouwverkeer mag uitsluitend de door Gemeente aan te wijzen of door Gemeente goedgekeurde route(s) volgen. Erfpachter legt deze verplichting op aan de door of namens Erfpachter ingeschakelde derden.*

*23.5 Schade als gevolg van de realisatie van de Bouwopgave en de inrichting van het Perceel grond door of vanwege Erfpachter toegebracht aan eigendommen van Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door Erfpachter aan Gemeente worden vergoed.*

#### **24 Eisen Bouwopgave**

*24.1 Erfpachter zal bij de realisatie van de Bouwopgave voldoen aan het Heireglement, de Handhaafinstructie geluidhinder veroorzaakt door bouw- sloop- en renovatiewerkzaamheden 2015 en de Nota Bouwhinder van december 2014 (gezamenlijk BIJLAGE 10) en het IWK. Uiterlijk twee maanden nadat de woningen die deel uitmaken van de Bouwopgave gereed zijn gemeld bij Gemeente zal Erfpachter bewijzen aan Gemeente overleggen waaruit blijkt dat volledig voldaan is aan het IWK. Met betrekking tot het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) vindt deze bewijsvoering plaats door het overleggen van een PKVW-certificaat (certificaat Veilig Wooncomplex). Met betrekking tot het verplichte gebruik van (hard)hout met een keurmerk van FSC of een ander door de Toetsingscommissie Inkoop Hout TPAC als goed beoordeeld keurmerk/certificaat vindt deze bewijsvoering plaats door het overleggen van een keurmerk of certificaat als hiervoor omschreven.*

*24.2 Indien Erfpachter niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoet aan het IWK is Erfpachter, in afwijking van het bepaalde in artikel 22.1 van de AV 1989, een boete aan Gemeente verschuldigd als vermeld in bijlage B bij IWK, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding conform het bepaalde in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).*

*24.3 In verband met de inpassing van riolering en/of kabel- en leidingentracés en/of bebouwing van aangrenzende percelen mag de fundering van de Bouwopgave ondergronds niet uitsteken buiten het Perceel grond.*

*24.4 Erfpachter heeft zich in de Ontwikkelovereenkomst verplicht om voor de te realiseren Bouwopgave(n) binnen het totale Plangebied een gemiddelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), zoals bedoeld in de norm voor Energieprestatie van Gebouwen (NEN 7120), te behalen van 0,0, dan wel een gelijkwaardige prestatie gekoppeld aan BENG. De Erfpachter dient na realisering van de woningen aan de gemeente een opnameprotocol nieuwbouw (BRL 9500, deel 5 voor woningbouw; zie voor meer*

informatie <http://www.lente-akkoord.nl/wp-content/uploads/2014/05/20140506Lente-akkoord-factsheet-oplevertoets-EPC-en-ventilatie.pdf>) te overleggen, waaruit blijkt dat alle energiebesparende maatregelen uit de EPC-berekening daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

24.5 Indien Erfpachter niet voldoet aan een of meerdere in lid 4 van dit artikel opgenomen verplichtingen is het bepaalde in artikel 22 van de AV 1989 van toepassing, met dien verstande dat de alsdan op te leggen boete EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) per woning zal bedragen, onverminderd het recht van Gemeente op nakoming van de Overeenkomst en/of schadevergoeding als bedoeld in artikel 12 (Tekortkoming, verzuim, ontbinding).

24.6 Alle koopwoningen die deel uitmaken van de Bouwopgave dienen door Erfpachter te worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg van SWK/Woningborg.

## **25 Nutsvoorzieningen**

25.1 Indien na uitgifte in erfpacht mocht blijken dat een gedeelte van het Perceel grond nodig is voor het vestigen van een recht van opstal of een erfdienstbaarheid voor nutsvoorzieningen zal Erfpachter medewerking verlenen aan vestiging van dit recht van opstal of deze erfdienstbaarheid, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat hierdoor de Bouwopgave niet kan worden gerealiseerd en/of de in artikel 22 (Bestemming en gebruik) omschreven bestemming en gebruik wezenlijk worden belemmerd. Het vestigen van voornoemd(e) recht van opstal of erfdienstbaarheid moet op de voor Erfpachter minst bezwarende wijze geschieden. Gemeente zal in het voorkomende geval in overleg met Erfpachter treden over de wijze waarop een en ander zal plaatsvinden. Erfpachter heeft geen recht op enige vergoeding met betrekking tot de vestiging

## **26 Bodemverontreiniging**

26.1 Gemeente is niet aansprakelijk voor enige bodemverontreiniging, ook niet wanneer op enig moment mocht blijken dat het Perceel grond meer of met andere stoffen is verontreinigd dan blijkt uit het in artikel 20.4 (Staat van het Perceel grond ) genoemde bodemonderzoeksrapport. Erfpachter zal Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen. In aanvulling op artikel 9.2 van de AV 1989 vrijwaart Erfpachter Gemeente voor alle aanspraken van derden met betrekking tot verontreiniging (afkomstig) van het Perceel grond.

## **27 Schade of hinder**

27.1 Het is Erfpachter niet toegestaan op, in of aan het Perceel grond werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen waardoor gevaar, schade of hinder en/of aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu waaronder die van de bodem wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege Erfpachter ontstaat, is voor rekening van Erfpachter.

## **28 Kabels, leidingen e.d.**

28.1 In geval op, in, aan of boven het Perceel grond voorzieningen als bedoeld in artikel 15 van de AV 1989 aanwezig zijn, mogen op het Perceel grond geen bouwwerken worden opgericht en geen diepwortelende bomen en/of struiken worden geplant en in zijn algemeenheid geen handelingen worden verricht waardoor schade kan

*ontstaan aan de hiervoor bedoelde voorzieningen of die hinderlijk kunnen zijn voor het onderhouden en vernieuwen van deze voorzieningen.*

**29 Zakenrechtelijke werking, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen**

*29.1 Partijen gaan er vanuit dat de onder II. (Bijzondere erfpachtvoorwaarden) en in de AV 1989 opgenomen verplichtingen deel uitmaken van het Erfpachtrecht en derhalve zakenrechtelijke werking hebben.*

*29.2 Voor zover de in voorgaand artikellid genoemde verplichtingen geen deel zouden uitmaken van het Erfpachtrecht en derhalve geen zakenrechtelijke werking hebben, zullen die verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 BW als kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en overgaan op degenen die onder bijzondere titel het gehele of gedeeltelijke Erfpachtrecht of de op het Perceel grond te realiseren opstallen of een zakelijk genotsrecht daarop zullen verkrijgen. Degenen die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het gehele of gedeeltelijke Perceel grond of de op het Perceel grond te realiseren opstallen zullen verkrijgen, zullen mede aan die verplichtingen gebonden zijn.*

*29.3 Voor zover de betreffende verplichtingen geen zakenrechtelijke werking hebben en evenmin als kwalitatieve verplichting kunnen overgaan, zal Erfpachter deze verplichtingen, waaronder onderhavige verplichting, uitdrukkelijk als kettingbeding ten behoeve van Gemeente of diens rechtsopvolger(s) opleggen aan degenen die onder bijzondere titel het gehele of gedeeltelijke Erfpachtrecht of de op het Perceel grond te realiseren opstallen of een zakelijk genotsrecht daarop verkrijgen of die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het gehele of gedeeltelijke Perceel grond of de op het Perceel grond te realiseren opstallen verkrijgen, zodanig dat ook deze verplicht zijn de verplichtingen (waaronder de onderhavige) aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Zulks op straffe van een onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens Gemeente of diens rechtsopvolger(s) van EUR 100.000,-- (zegge: éénhonderd duizend euro) per woning en EUR 50.000,-- (zegge: vijftig duizend euro) per autoparkeerplaats en EUR 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro) per fietsparkeerplaats voor elke niet als kettingbeding opgelegde verplichting, onverminderd het recht van Gemeente of diens rechtsopvolgers op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming. Voornoemde bedragen hebben als prijspeil 1 januari 2020 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2021, aangepast worden aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens, met als basisjaar 2015=100, volgens de jaar-op-jaar methode. Het bepaalde in artikel 22.1 en 22.2 van de AV 1989 is niet van toepassing op uit hoofde van onderhavig artikellid verschuldigde boetes.*

*29.4 Het bepaalde in lid 2 en lid 3 van dit artikel geldt met name – maar niet uitsluitend – voor de verplichtingen van Erfpachter uit artikel 22A (Middenhuurwoningen), artikel 22B (Aanvullende bepalingen voor Middenhuurwoningen), artikel 22C (Zelfbewoningsbeding en anti-speculatiebeding voor Betaalbare koopwoningen), artikel 22D (Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen), artikel 23 (Bebouwing en inrichting van het Perceel grond), artikel 24 (Eisen Bouwopgave), artikel 25 (Nutsvoorzieningen), artikel 26 (Bodemverontreiniging), artikel 27 (Schade en hinder) en artikel 28 (kabels, leidingen e.d.).*

29.5 Het bepaalde in dit artikel geldt niet voor de onder B. (Bijzondere erfpachtvoorwaarden) opgenomen verplichtingen, waarvan Gemeente schriftelijk heeft bevestigd dat die geen werking meer hebben omdat daaraan volledig is voldaan.

### **30 Toestemming splitsing Erfpachtrecht**

30.1 Gemeente verleent middels ondertekening van de Overeenkomst de in artikel 17 van de AV 1989 bedoelde toestemming tot splitsing van het Erfpachtrecht in honderd (100) appartementsrechten voor Middenhuurwoningen, dertig (30) appartementsrechten voor Betaalbare koopwoningen, twintig (20) vrije sector koopwoningen en twee (2) appartementsrechten ten behoeve van maximaal 9 commerciële ruimten conform een door Gemeente goed te keuren splitsingsakte. Het concept van de betreffende notariële akte zal ter goedkeuring aan Gemeente worden voorgelegd, zodat Gemeente kan vaststellen of aan het bepaalde in de Overeenkomst is voldaan.

### **H. KETTINGBEDINGEN TEN AANZIEN VAN HET ERFPACHTRECHT**

Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen 18 tot en met en 29 van de Erfpachtovereenkomst wordt hierbij - ten aanzien van het Erfpachtrecht - door en ten behoeve van de Gemeente aan Erfpachter opgelegd en door Erfpachter aanvaard. Erfpachter verplicht zich bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het Erfpachtrecht alsmede bij de verlening daarop van een beperkt zakelijk genots- of gebruiksrecht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Gemeente en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt zakelijk genots- of gebruiksrecht woordelijk op te nemen.

Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeentekas een boete worden opgelegd overeenkomstig het gestelde in artikel 22 van de AV 1989 dan wel in het geciteerde artikel 3. onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

### **I. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN AANZIEN VAN HET ERFPACHTRECHT**

De hiervoor aangehaalde artikelen 18 tot en met en 29 uit de bijzondere voorwaarden van de Erfpachtovereenkomst worden hierbij (voor zover deze geen deel uitmaken van het Erfpachtrecht) door en ten behoeve van de Gemeente ten aanzien van het Erfpachtrecht aan Erfpachter opgelegd, welke verplichting hierbij worden aangemerkt als verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en wordt als zodanig uitdrukkelijk door Erfpachter aanvaard.

Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die het Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Erfpachtrecht of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichting gebonden.

### **J. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW RESPECTIEVELIJK ONDERBOUWING**

In aansluiting op en ter uitvoering van artikel 6.12 C. Artikel 6A: Te vestigen erfdiensbaarheid van overbouw respectievelijk onderbouw van de

*Erfpachtovereenkomst wordt:*

1. *door de Gemeente ten laste van het openbaar gebied **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R nummer 1471**, ter grootte van (ongeveer) achtendertig duizend vierhonderd vijftig vierkante meter (38.455 m<sup>2</sup>) (in eigendom van de Gemeente Utrecht), als Dienend erf en door Erfpachter ten behoeve van het Erfpachtrecht, als Heersend erf, aanvaardt de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende het recht om een overbouw op een hoogte van minimaal vier en een kwart meter (4,25 meter) vanaf maaiveldniveau en maximaal vierhonderd vijftien centimeter (475 cm) uit te laten steken ter plaatse van het op tekening A 40.728 (BIJLAGE 5 van de Erfpachtovereenkomst) met een onderbroken lijnarcering in combinatie met een vierkantjes arcering (en de aanduiding "kolommen overbouw") aangegeven gedeelte(n) van het voornoemde bij Gemeente in eigendom blijvende perceel grond.*
2. *door de Gemeente ten laste van het openbaar gebied **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R nummer 1471**, ter grootte van (ongeveer) achtendertig duizend vierhonderd vijftig vierkante meter (38.455 m<sup>2</sup>) (in eigendom van de Gemeente Utrecht), als Dienend erf en door Erfpachter ten behoeve van het Erfpachtrecht, als Heersend erf, aanvaardt de erfdienstbaarheid van onderbouw, inhoudende het recht om een onderbouw (fundering) op een diepte van vijftienveertig en een halve centimeter (45,5 cm) (Bovenkant funderingsbalk) respectievelijk een meter negennegentig en een halve centimeter (199,5 cm) (Onderkant funderingsbalk) ten opzichte van maaiveldniveau en maximaal vierhonderd vijftien centimeter (475 cm) uit te laten steken ter plaatse van het op tekening A 40.728 (BIJLAGE 5 van de Erfpachtovereenkomst) met een onderbroken lijnarcering in combinatie met een vierkantjes arcering (en de aanduiding "kolommen overbouw") aangegeven gedeelte(n) van het voornoemde bij Gemeente in eigendom blijvende perceel grond.*

*De kosten van vestiging van de erfdienstbaarheid van overbouw en onderbouw zijn voor rekening van Erfpachter.*

*Voor deze erfdienstbaarheden van overbouw en onderbouw is Erfpachter geen vergoeding verschuldigd aan Gemeente. Mitsdien verklaren Partijen dat wegens de vestiging van de erfdienstbaarheden geen omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd*

**K. VESTIGING OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN TRAF0**

*Mede verscheen voor mij notaris, mevrouw Celine Ally van der Bilt, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Vleuten-De Meern op eenentwintig maart tweeduizend, als schriftelijk gevolmachtigde van:*

- *de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stedin Netbeheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, hierna te noemen "Stedin"; en/of "Opstaller".*

*De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde het volgende:*

- i. *De Gemeente en Opstaller komen bij deze overeen onderstaande opstalrechten te verlenen, te aanvaarden en door de inschrijving van deze akte te vestigen.*
- ii *De Gemeente verleent aan Stedin ten laste van de Onroerende Zaak een zelfstandig recht van opstal om op een gedeelte van het Erfpachtrecht die op de tekening de dato drie maart tweeduizend vijftientwintig met kenmerk A 40.728 (**BIJLAGE**) met een zeer*

*fijne stippelarcering en de aanduiding "Nutsvoorziening (Trafo)" schetsmatig is aangegeven een Traforuimte te realiseren/aan te leggen, te hebben, te gebruiken, te onderhouden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen, hierna te noemen: "Opstalrecht Stedin".*

iii. *Alle met de vestiging van het Opstalrecht Stedin verband houdende kosten zijn voor Erfpachter.*

iv **BEPALINGEN OPSTALRECHT**

*Het Opstalrecht Stedin wordt verleend onder toepassing van de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in de artikelen 6.9 en 6.10 van de Erfpachtovereenkomst (zoals hierna geciteerd) en voorts ook onder de hierna te noemen algemene voorwaarden en bepalingen, waarbij de bepalingen van de Erfpachtovereenkomst prevaleren boven de hierna te noemen algemene voorwaarden en bepalingen zoals hieronder vermeld:*

v. *De artikelen 6.9 en 6.10 van de Erfpachtovereenkomst luiden als volgt:*

*"6.9 Gemeente zal voorafgaand aan of gelijktijdig met het passeren van de Akte van vestiging ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, respectievelijk Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende aan het adres Marten Meesweg 5 (3068 AV) te Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27185188, (hierna beiden te noemen: 'Opstaller') een of meerdere zelfstandige rechten van opstal vestigen om op de gedeelte(n) van het Perceel grond die op de tekening d.d. 3 maart 2025 met kenmerk A 40.728 (BIJLAGE 5) met een zeer fijne stippelarcering en de aanduiding "Nutsvoorziening (Trafo)" respectievelijk "Nutsvoorziening (Wos)" schetsmatig zijn aangegeven (hierna te noemen: 'Strook grond') een Traforuimte respectievelijk warmteoverdrachtsstation (hierna te noemen: 'Werken') te realiseren/aan te leggen, te hebben, te gebruiken, te onderhouden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen. Alle met de vestiging van voormeld recht(en) van opstal verband houdende kosten, waaronder de kosten voor het maken van een aktekening, zijn voor rekening van Erfpachter. Voor zover nodig zal Erfpachter hieraan op eerste verzoek van Gemeente om niet zijn medewerking verlenen.*

*6.10 Voor de in voorgaand artikellid genoemde recht(en) van opstal zullen de navolgende voorwaarden gelden, die door Erfpachter worden aanvaard:*

i. *Erfpachter verplicht zich geen handelingen te verrichten, na te laten of toe te staan, waardoor het leveren van energie, warmte, antennesignalen, telecommunicatie etc. door middel van de Werken zou kunnen worden gehinderd of belet.*

*Indien Erfpachter in gebreke blijft in de nakoming van het gestelde in dit artikel onder i. is de Opstaller bevoegd om onmiddellijk, zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst al die maatregelen te nemen die naar zijn oordeel om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van producten of in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het*

- recht(en) van opstal noodzakelijk zijn.*
- II. *De recht(en) van opstal zijn eeuwigdurend en niet opzegbaar door Gemeente of Erfpachter. De Opstaller is gerechtigd de recht(en) van opstal op te zeggen.*
  - III. *De Opstaller is gerechtigd zijn recht(en) van opstal over te dragen.*
  - IV. *Behoudens de verplichting van Gemeente tot het vestigen van de recht(en) van opstal aanvaardt Erfpachter de verplichtingen die Gemeente jegens Opstaller heeft uit hoofde van de recht(en) van opstal als haar eigen verplichtingen. De vestiging van de recht(en) van opstal door Gemeente vindt plaats onder de voorwaarde dat de Opstaller zich in de notariële akte(n) van vestiging recht van opstal verplicht de rechten die voortvloeien uit die akte slechts geldend te maken jegens Erfpachter en niet jegens Gemeente.*
  - V. *Indien het Erfpachtrecht mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de recht(en) van opstal hoofdelijk verbonden jegens de Opstaller. Voldoening door de Opstaller van zijn verplichtingen jegens één van de mede-eigenaren van het Erfpachtrecht bevrijdt de Opstaller jegens alle mede-eigenaren.*
  - VI. *Erfpachter is - met instemming van Gemeente - gerechtigd de Opstaller te vragen afstand te doen van de recht(en) van opstal. De Opstaller zal aan dit verzoek voldoen indien:
    - a. *in plaats van de te verlaten Strook grond voor de Opstaller een andere strook grond kan worden gevonden;*
    - b. *op de nieuwe strook grond ten behoeve van de Opstaller een zakelijk recht zal worden gevestigd, zodanig dat de door de Opstaller daaraan te ontlene rechten niet minder en de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet meer zijn dan die uit hoofde van de recht(en) van opstal. Alle kosten verband houdend met de vestiging van voormeld nieuw zakelijk recht en de kosten verband houdend met het royement van de inschrijving van de recht(en) van opstal waarvan afstand wordt gedaan, komen volledig voor rekening van Erfpachter;*
    - c. *Erfpachter en de Opstaller overeenstemming bereiken over het tijdsbestek waarin de Opstaller de verplaatsing van de Werken moeten hebben voltooid alsmede over de bijdrage door Erfpachter in de met de eventuele verwijdering van de oude Werken en het aanleggen van de nieuwe Werken gepaard gaande kosten. Erfpachter zal in ieder geval 50% van de bedoelde kosten voor zijn rekening moeten nemen.**
  - VII. *Bij het teniet gaan van de recht(en) van opstal heeft de Opstaller het recht de Werken binnen vier maanden weg te nemen. Voor zover de Opstaller van dit recht geen gebruik maakt, vervallen de Werken aan Erfpachter en worden de Werken geacht onderdeel te zijn/ van het Erfpachtrecht. Erfpachter is in dat geval gerechtigd de Werken voor rekening van de Opstaller te verwijderen, behoudens andersluidende afspraken conform het bepaalde onder VI.c.*
  - VIII. *Erfpachter zal geen rechten aan derden verlenen die de uitoefening van*

de recht(en) van opstal kunnen hinderen.

IX. Gemeente zal de Opstaller onherroepelijke toestemming verlenen om onmiddellijk na het sluiten van de Overeenkomst al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken."

vi. De bepalingen van het Opstalrecht Stedin luiden als volgt:

**"Artikel 1 (tegenprestatie):**

De verlening van het hiervoor vermelde recht geschiedt "om niet".

Mitsdien is Stedin in aan de Gemeente Utrecht geen retributie verschuldigd.

**Artikel 2 (Schade):**

Schade als gevolg van de aanleg en exploitatie van bedoelde werken zal worden vergoed overeenkomstig de daaromtrent in de hierna te noemen "A.V.Z." gestelde regels, tenzij in de overeenkomst afwijkende afspraken zijn gemaakt.

**Artikel 3 (Kosten):**

De kosten en rechten die verband houden met deze akte, de inschrijving in de openbare registers en de vestiging komen voor rekening van Erfpachter.

Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers wordt uitdrukkelijk geen opdracht gegeven tot kadastrale inmeting van het recht van opstal.

**Artikel 4 (Algemene Voorwaarden):**

Voor zover in de overeenkomst en deze akte niet is afgeweken zijn op de vestiging van onderhavig opstalrecht van toepassing de bepalingen van de Algemene Voorwaarden bij vestiging van een Zakelijk Recht ten behoeve van Station, versie tweeduizend tweeëntwintig (2022), ook te noemen "A.V.Z." van Stedin van toepassing.

Erfpachter heeft een kopie van deze Algemene Voorwaarden ontvangen.

De algemene voorwaarden luiden woordelijk als volgt:

"Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting ten behoeve van Stations 2022 (A.V.Z.S 2022).

**BEGRIPSBEPALINGEN**

**Artikel 1.**

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;
- 1.2. het bedrijf: de wederpartij van de eigenaar in de overeenkomst;
- 1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;
- 1.4. de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;
- 1.5. de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;
- 1.6. bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;
- 1.7. de ruimte: de (in) pandige ruimte in of op de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of -op de werken zich bevinden.

## **BELAST PERCEEL**

### **Artikel 2.**

- 2.1. *Het bedrijf is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken, welk recht mede omvat het recht van weg voor het bedrijf om over het belaste perceel te komen en te gaan van en naar de werken. Eigenaar zal het bedrijf daartoe te allen tijde (zo snel als mogelijk) medewerking verlenen om haar bovenomschreven rechten te kunnen uitoefenen en al datgene te doen (inclusief in redelijkheid verzochte maatregelen te treffen) dat daartoe bevorderlijk kan zijn, danwel te laten wat afbreuk kan doen daaraan.*
- 2.2. *Het bedrijf is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.*
- 2.3. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar en/of eventuele andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.*
- 2.4. *Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 2.5. *Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.*

### **Artikel 3.**

- 3.1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
- 3.2. *Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
- 3.3. *Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.*
- 3.4. *Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.*
- 3.5. *De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van*

- de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.*
- 3.6. *De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.*
- 3.7. *De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 3.8. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
- a de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
  - b het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
  - c gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
  - d een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 3.9. *De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
- a geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
  - b geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
  - c geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.*
- Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeien uit het bepaalde in lid 3.3 van dit artikel.*
- 3.10. *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*
- 3.11. *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.*

#### **SCHADEVERGOEDING**

##### **Artikel 4.**

- 4.1. *Het bedrijf vergoedt aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van door of vanwege het bedrijf uitgevoerde werkzaamheden.*
- 4.2. *Schade als in dit artikel bedoeld, welke naar het oordeel van het bedrijf ten laste van derden behoort te komen, behoeft het bedrijf slechts te vergoeden tegen gelijktijdige subrogatie in de rechten van de benadeelde op vergoeding van de schade door die derden.*

#### **AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR**

**Artikel 5.**

*De eigenaar verleent het bedrijf onherroepelijk machtiging om onmiddellijk na ondertekening van de al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de werken, zulks onder afstanddoening van alle rechten op hetgeen door het bedrijf ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht.*

**Artikel 6.**

*Het bedrijf zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit de Algemene Voorwaarden kunnen overdragen aan (een) derde(n).*

**Artikel 7.**

*7.1. Het recht is altijddurend en niet opzegbaar.*

*7.2. De artikelen 87 en 105 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

**Artikel 8.**

*8.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*

*8.2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*

*8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf de bedoelde werken tot twee meter onder het maaiveld verwijderen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

**GESCHILLENREGELING****Artikel 9.**

*9.1. Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*

*9.2. Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gerede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*

*9.3. De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies.*

*9.4. Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één*

*/drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

#### **ONTBINDING**

##### **Artikel 10.**

*10.1. Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*

*10.2. Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

#### **KOSTEN**

##### **Artikel 11.**

*De aan de vestiging van het recht verbonden Notariële- en Kadaster-kosten komen voor rekening van het bedrijf.*

#### **OVERGANGSBEPALINGEN**

##### **Artikel 12.**

*De eigenaar zal:*

- a in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*
- b ingeval van vervreemding of bezwaring van het belaste perceel of een gedeelte daarvan in de sub a bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het recht onvoorwaardelijk zal medewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het recht, indien en voorzover terzake reeds op voorhand aan de eigenaar betalingen mochten zijn gedaan."*

**vii. Vrijstelling overdrachtsbelasting.**

*Partijen doen bij deze een uitdrukkelijk beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter y van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.*

**L. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN WKO INSTALLATIE**

- 1. De Onroerende Zaak is belast met de opstalrechten zoals hiervoor in deze akte omschreven.*
- 2. In voormelde akte van vestiging onderopstalrecht komt ondermeer voor, woordelijk luidende:*

**"VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ONDEROPSTALRECHT**

*Op het Onderopstalrecht zijn de volgende voorwaarden en bedingen van toepassing:*

**Artikel 1 - Omvang Onderopstalrecht en algemene bepalingen**

- 1. Krachtens het Onderopstalrecht is de Onderopstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de Energievoorziening in eigendom te hebben of te verkrijgen.*
- 2. Onderopstaller is bevoegd tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, verleggen, vervangen en verwijderen (een en ander in overleg met de Opstaller) met bijbehoren in de Onroerende Zaken, zoals is aangegeven op de Demarcatie (-tekening) en omschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden. Het genoemde recht van verwijderen geldt niet (i) in geval de regeling van artikel 11.7 Exploitatieovereenkomst van toepassing is, en (ii) aan het einde van de looptijd*

*(casu quo de tussentijdse beëindiging conform de Exploitatieovereenkomst casu quo artikel 11.7 van de Exploitatieovereenkomst) van de in de Exploitatieovereenkomst overeengekomen exploitatieperiode waarbij de Eigenaar (of een nader te noemen derde) de Energievoorziening zal kopen casu quo overnemen van Eneco.*

3. *Het recht van onderopstal houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van onderopstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
4. *De Onderopstaller mag het Onderopstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte. Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Opstaller en de Eigenaar toegestaan.*
5. *Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken en de aard van het Onderopstalrecht zich daar niet tegen verzet zijn de in lid 6 van dit artikel geciteerde bepalingen uit de "Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)" – hierna A.V.Z., zoals gehanteerd door Eneco van toepassing. Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleert de inhoud van deze akte.*
6. *Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)*

#### *DEFINITIES*

##### *Artikel 1*

*In de Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (A.V.Z.) en/of Kwalitatieve Verplichting wordt verstaan onder:*

*Eigenaar: de eigenaar/eigenaren van het Belaste perceel of de zakelijk gerechtigde(n) tot het Belaste perceel.*

*Eneco: Eneco Warmtenetten B.V. statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam of een aan haar gelieerde onderneming als bedoeld in de Overeenkomst.*

*Belaste perceel: (het gedeelte of de gedeelten van) de onroerende zaak waarop of waarin de Werken zijn gelegen of worden aangebracht.*

*Overeenkomst: de door Eneco met de Eigenaar te sluiten overeenkomst, waarin de Eigenaar zich verbindt tot het vestigen van het Recht.*

*Werken: de door Eneco te realiseren en/of te exploiteren werken zoals omschreven in de Overeenkomst.*

*Bijbehorende zaken: alle zaken die bij de Werken horen en/of nodig zijn om de Werken optimaal te laten functioneren.*

*Recht: het zakelijk recht en/of de kwalitatieve verplichting al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden gevestigd ten behoeve van Eneco.*

#### *BELASTE PERCEEL*

##### *Artikel 2*

- 1 *Eneco is altijd gerechtigd van het Belaste perceel gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens Eneco noodzakelijk is, voor uitoefening van het Recht,*

- waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Werken.*
- 2 Eneco is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Belaste perceel gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens Eneco uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Belaste perceel.*
  - 3 Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond.*
  - 4 Bij de uitoefening van het Recht zal Eneco zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
  - 5 Eneco spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het terrein van de Eigenaar dan wel de in artikel 2 lid 2 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal Eneco maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

#### *Artikel 3*

- 1 De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van het Belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan Eneco verleende rechten.*
- 2 Eneco heeft het eigendom van de door haar op het Belaste perceel aangebrachte Werken en Bijbehorende zaken.*
- 3 De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:
  - a. de Werken gevaar zouden kunnen lopen;*
  - b. een goede en ongestoorde werking van de Werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
  - c. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
  - d. een ongestoorde uitoefening van het Recht zou kunnen worden belemmerd.**
- 4 De Eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter aan beide zijden van de hartlijn van de Werken zonder schriftelijke toestemming van Eneco:
  - a. geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
  - b. geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
  - c. geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).**Eneco zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die voortvloeien uit het bepaalde in lid 3 van dit artikel. Artikel 3 lid 4 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.**

- 5 *Als de Werken (deels) in pandig in een gebouw op het Belaste perceel zijn aangebracht, dienen de leidingen, componenten en de technische ruimte (indien aanwezig) voor Eneco dan wel voor medewerkers van of namens Eneco vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte in het gebouw op het Belaste perceel is alleen toegankelijk voor Eneco en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor Eneco voor medewerkers van of namens Eneco, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 6 *Als het Belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze A.V.Z. zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
- 7 *Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in deze A.V.Z., is Eneco bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van Eneco om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Recht noodzakelijk zijn. Eneco zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen.*

#### **BEPERKING VAN AANSPRAKELIJKHEID**

##### **Artikel 4**

1. *De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Klant geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar.*
2. *Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*
3. *De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan.*

#### **AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR**

##### **Artikel 5**

*De Eigenaar machtigt Eneco onmiddellijk na ondertekening van de Overeenkomst en na betaling van de door Eneco eventuele verschuldigde vergoeding al het nodige te (doen) verrichten voor het tot stand brengen van de Werken. Dit door afstand te doen van alle rechten op wat door Eneco ter plaatse mocht zijn gebouwd of aangebracht. Ook verplicht de Eigenaar zich ertoe om al het nodige te doen om te bereiken dat het Recht gevestigd kan worden en hiervoor de nodige machtigingen te verstrekken.*

##### **Artikel 6**

*Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit de Overeenkomst en uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n).*

#### *Artikel 7*

- 1 Het Recht bestaat voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 Het artikel 87 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.*

#### *Artikel 8*

- 1 In afwijking van het bepaalde in artikel 7 van A.V.Z. eindigt het Recht als:
  - a de Werken op verzoek van de Eigenaar en met instemming van Eneco zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld; en,*
  - b er geen plicht meer is tot afname van de energie volgens een overeenkomst tussen partijen en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken.**
- 2 Eneco is verplicht na het vervallen van het Recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te (doen) royeren, waartoe de Eigenaar bij deze aan Eneco machtiging verleent.*
- 3 Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of definitief buiten gebruik zijn gesteld en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin.*

#### **GESCHILLENREGELING**

##### *Artikel 9*

- 1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.*
- 2 In geval Partijen er niet in slagen om een geschil met betrekking tot deze Overeenkomst in goed overleg op te lossen, kan het geschil aanhangig gemaakt worden bij de Rechtbank Rotterdam.*

#### **ONTBINDING**

##### *Artikel 10*

- 1 Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de Overeenkomst te vorderen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
- 2 Elke partij bij de Overeenkomst kan uitsluitend nakoming en/of schadevergoeding of enkel schadevergoeding van de andere partij vorderen.*

#### **KOSTEN**

##### *Artikel 11*

*De aan de vestiging van het Recht verbonden notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van Eneco, tenzij anders overeengekomen.*

#### **OVERGANGSBEPALINGEN**

##### *Artikel 12*

*De Eigenaar zal:*

- a. in de periode tussen de datum waarop hij de Overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het Recht, geen rechten aan derden verlenen, die de uitoefening van het Recht kunnen belemmeren;*
- b. ingeval van vervreemding of bezwaring van het Belaste perceel of een gedeelte daarvan in de bedoelde periode, ervoor zorgdragen dat in de hiervoor bestemde overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen Recht, onder meer inhoudende de verplichting van de contractspartij van de Eigenaar dat deze aan de vestiging van het Recht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het Recht, als hier op voorhand aan de Eigenaar betalingen mochten zijn gedaan.*

*In aanvulling en afwijking op de A.V.Z. zijn partijen overeengekomen dat:*

- Artikel 2 lid 3 komt te luiden als volgt:  
"Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar, de Stichting casu quo Opstaller en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond".*
- Artikel 4 komt te luiden als volgt:  
"1. De aansprakelijkheid van Eneco op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eneco voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eneco, is beperkt tot de door de Eigenaar geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eneco is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.  
2. De aansprakelijkheid van Eigenaar op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Eigenaar voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Eigenaar, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Eigenaar is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.  
3. De aansprakelijkheid van Stichting op grond van de wet en de aansprakelijkheid van Stichting voor schade die het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de Overeenkomst door Stichting, is beperkt tot de door Eneco geleden directe schade tot een maximumbedrag van € 2.500.000 per schadeveroorzakend voorval of een reeks van direct samenhangende gebeurtenissen, met een maximum van € 2.500.000 per kalenderjaar. Stichting is niet aansprakelijk voor indirecte en/of gevolgschade. Onder indirecte schade wordt onder meer, maar niet uitsluitend, verstaan: zuivere vermogensschade, zoals winstderving, omzetcerving, verlies van klanten of contracten.*

4. *De beperking van aansprakelijkheid geldt niet ingeval van opzet of bewuste roekeloosheid, of in geval de beperking van aansprakelijkheid op grond van de wet niet is toegestaan."*

*Voormelde afspraak omtrent de aansprakelijkheid geldt met dien verstande dat de verplichting tot voldoening van schadevergoeding door Eneco uit hoofde van deze akte per evenement nooit meer dan de in het citaat gemelde maximale schadebedrag zal bedragen. Voor de goede orde wordt hierbij vermeld dat partijen in de Aansluitovereenkomst zijn overeengekomen dat de in artikel 12 vermelde aansprakelijkheid geldt voor het gehele project (en dus op alle (onder)opstalrechten samen) en niet moet worden gelezen als voor elk (onder)opstalrecht afzonderlijk overeengekomen.*

- *Artikel 6 komt te luiden als volgt:*

*"Eneco zal haar rechten en verplichtingen uit deze A.V.Z., evenals het op grond van de Overeenkomst gevestigde Recht, zonder dat hiervoor toestemming van Eigenaar nodig is, kunnen overdragen aan (een) derde(n), met dien verstande dat Eneco het Recht alleen zal overdragen aan een partij van "goede naam en faam", waarbij de partij zal voldoen aan de volgende voorwaarden:*

- a. *de partij respectievelijk een of meer tot de groep van de partij behorende vennootschappen, beschikt over of heeft toegang tot aantoonbare ervaring - waaronder begrepen technische en commerciële ervaring - met betrekking tot de exploitatie van vergelijkbare energiesystemen; en*
- b. *de partij beschikt over een aantoonbare zodanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de Energievoorziening zoals in de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht nader omschreven niet in gevaar komt; en*
- c. *de partij staat er jegens de Eigenaar voor in dat zij alle met de Overeenkomsten en de voorwaarden van het Onderopstalrecht samenhangende overeenkomsten of overeenkomsten die daaruit voortvloeien zal nakomen."*

- *Artikel 8 lid 3 komt te luiden als volgt:*

*"Partijen verklaren dat artikel 8 lid 1 van dit artikel heeft te gelden als een ontbindende voorwaarde als bedoeld in artikel 81 lid 2 sub b van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Met andere woorden: het Recht is gevestigd onder de ontbindende voorwaarde dat de Werken zijn verwijderd of (voor Eneco) definitief buiten gebruik zijn gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco) en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Recht geen gebruik meer te maken. Voor zover de eerste zin van artikel 8 lid 3 A.V.Z. strijdig is met hetgeen is bepaald in artikel 10 A.V.Z., prevaleert artikel 8 lid 3 A.V.Z. eerste zin."*

#### **Artikel 2 - Duur Onderopstalrecht en tegenprestatie**

1. *Het Onderopstalrecht gaat in op heden en is gevestigd voor onbepaalde duur, zulks onverminderd de mogelijkheden van tussentijdse beëindiging als in deze akte en de A.V.Z. vermeld.*
2. *Het Onderopstalrecht eindigt overeenkomstig en met inachtneming van de in artikel 8 A.V.Z. genoemde ontbindende voorwaarde. Onder de in artikel 8 lid 1 sub b A.V.Z. bedoelde overeenkomst(en) worden de Aansluit- en Exploitatieovereenkomst*

*bedoeld, zodat het Onderopstalrecht eindigt als:*

- a de Energievoorziening op verzoek van de Opstaller en met instemming van Eneco is verwijderd of definitief (voor Eneco) buiten gebruik is gesteld (dit laatste wil zeggen: ook indien de Stichting of een derde verder gaat met exploiteren, is sprake van definitief buiten gebruik stellen voor Eneco); en,*
- b er geen plicht meer is tot afname van de energie met Eneco volgens een overeenkomst, aldus de Exploitatieovereenkomst en Aansluitovereenkomst, en Eneco schriftelijk te kennen heeft gegeven van het Onderopstalrecht geen gebruik meer te maken. Deze verklaring zal door Eneco direct worden verstrekt indien voor haar geen verplichtingen tot levering meer bestaat dan wel zij van de (gevolgen van de) verplichting tot levering gevrijwaard is; en*
  - c.1 indien en zodra de Exploitatieovereenkomst met Eneco eindigt (op welke grond dan ook), evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen; dan wel*
  - c.2 indien en zodra de Aansluitovereenkomst anders dan door vervulling van de rechten en plichten daaruit, en toerekenbaar aan Eneco eindigt, evenwel pas nadat de partijen de verplichtingen zoals genoemd in voornoemde overeenkomst zijn nagekomen.*
- 3. De vestiging van het Onderopstalrecht geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*

### **Artikel 3 – Aard van de bepalingen**

- 1. De hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden betreffen essentiële bepalingen waaronder het Onderopstalrecht wordt gevestigd. Voor zover dit juridisch niet het geval mocht zijn, geldt het hierna in dit artikel bepaalde.*
- 2. Partijen beogen uitdrukkelijk een derdenwerking ten aanzien van de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden.*
- 3. De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
- 4. Alle verplichtingen van een partij uit de hiervoor in dit hoofdstuk VI ter zake het Onderopstalrecht vermelde voorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Onderopstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Onderopstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingsbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
- 5. Onderopstaller zal bij:*
  - a. vervreemding van het Onderopstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. bezwaring van het Onderopstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Opstaller*

*opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van Opstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van Opstaller.*

6. Opstaller zal bij:
  - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. *bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht;*

*zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Onderopstalrecht ten behoeve van de Onderopstaller - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
7. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

#### **VII. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN**

*Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen met betrekking tot het Perceel Grond, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de akte van vestiging opstalrecht, mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:*

##### *“2. Opstalvoorwaarden*

*De vestiging van het Opstalrecht geschiedt onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:*

##### *Artikel 2.1. Duur en tegenprestatie. Einde Opstalrecht*

1. *Het Opstalrecht wordt vanaf heden voor onbepaalde tijd gevestigd en zal niet eerder eindigen dan het Onderopstalrecht.*
  2. *De vestiging van het Opstalrecht geschiedt om niet.*
- De Opstaller is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*
3. *De Eigenaar en de Opstaller kunnen het Opstalrecht niet opzeggen, behoudens voor zover hieraan dwingendrechtelijke bepalingen in de weg staan.*
  4. *Bij eventueel in de toekomst eindigen van het Opstalrecht is de Opstaller uitdrukkelijk gerechtigd de Energievoorziening te verwijderen.*
  5. *Indien de Energievoorziening niet wordt weggenomen, heeft de Opstaller heeft geen recht op vergoeding van de waarde van de bij het einde van het Opstalrecht nog aanwezige Energievoorziening, tenzij de Opstaller op grond van de Onderopstalvoorwaarden gehouden is een vergoeding te voldoen aan de*

*Onderopstaller. In dat geval is de Eigenaar gehouden eenzelfde vergoeding te voldoen aan de Opstaller.*

Artikel 2.2. Risico Energievoorziening

1. *Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Energievoorziening. De Opstaller heeft een instandhoudingsverplichting ten aanzien van (alle bouwkundige elementen van) de Energievoorziening.  
De Opstaller zal de Energievoorziening op haar kosten in goede staat houden en niet mogen gebruiken voor andere doeleinden dan die welke hiervoor bij de omschrijving van het Opstalrecht zijn vermeld. De Energievoorziening mag uitsluitend worden gebruikt voor het exploiteren en in stand houden van de Energievoorziening voor warmte en koude leveranties ten behoeve van de op het Perceel Grond te realiseren Gebouw.*
2. *Alle belastingen en zakelijke lasten, zoals onroerendezaakbelasting, waterschapslasten en rioolrechten, alle voor zover het betreft een zogenaamde eigenaarslast die met betrekking tot de Energievoorziening en/of het Opstalrecht worden of zullen worden geheven, komen voor rekening van de Opstaller.*
3. *De Opstaller is verplicht voor zijn rekening en risico:*
  - a. *een adequate aansprakelijkheidsverzekering in verband met het hebben, houden en exploiteren van de Energievoorziening; en*
  - b. *een adequate opstalverzekering in verband met het hebben en houden van de Energievoorziening tegen herbouwwaarde, af te sluiten en in stand te houden bij een ter zake deugdelijke verzekerings- maatschappij. In afwijking van het bovenstaande is Opstaller gedurende het bestaan van het Opstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) niet verplicht zelf bovengenoemde verzekeringen af te sluiten zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).*
4. *De Energievoorziening dient te allen tijde te voldoen aan de daartoe op grond van wet- en regelgeving (waaronder mede begrepen verleende of te verkrijgen vergunningen) gestelde eisen en voorwaarden alsmede in de toekomst te stellen eisen en voorwaarden.  
De Opstaller draagt er voor zijn rekening en risico zorg voor dat hij beschikt en blijft beschikken over alle voor het realiseren, hebben, houden, exploiteren en het eventueel uitbreiden, aanpassen en/of vervangen van de Energievoorziening benodigde vergunningen, ontheffingen en overige overheidstoestemmingen en zal alle van overheidswege aan de Energievoorziening en aan het gebruik daarvan gestelde voorschriften (waaronder mede verstaan de voorschriften verbonden aan de Energievoorziening, vergunning(en), wet- en/of regelgeving, maar daartoe niet beperkt) inclusief eventueel opvolgende wet- en/of regelgeving die betrekking heeft op energielevering, naleven.  
Eventuele wijzigingen aan de Energievoorziening die op grond van het hiervoor bepaalde noodzakelijk zijn, zal Opstaller voor eigen rekening uitvoeren.  
Het bepaalde in lid 4 van dit artikel is niet van toepassing gedurende het bestaan van het Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal) en zolang dit een verplichting is van de rechthebbende van het Onderopstalrecht (of een opvolgend*

*recht van onder-opstal) uit hoofde van de Akte Onderopstalrecht (of een opvolgend recht van onder-opstal).*

Artikel 2.3 Gebruik van de Onroerende Zaak - Eigenaar

1. *De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van de Onroerende Zaak voor zover een en ander niet in strijd is met de aan de Opstaller verleende rechten.*
2. *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
  - a. *de Energievoorziening gevaar zou kunnen lopen;*
  - b. *een goede en ongestoorde werking van de Energievoorziening zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
  - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
  - d. *een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.*
3. *De Eigenaar zal binnen een strook van vier (4) meter aan beide zijden van de hartlijn van de Energievoorziening zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller:*
  - a. *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, bomen en diepwortelende beplantingen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
  - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
  - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau (normale agrarische bodembewerking niet inbegrepen).*

*Opstaller zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die voortvloeien uit het bepaalde in artikel 2.3 lid 2. Artikel 2.3 lid 3 sub a en c zijn niet van toepassing voor zover de leidingen inpandig zijn aangebracht.*
4. *Als het Perceel Grond door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de Eigenaar ervoor instaan dat deze derde(n) de inhoud van de Opstalvoorwaarden zullen naleven en zal instaan voor nakoming daarvan door deze derde(n).*
5. *Als de Eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen zoals aangegeven in de Opstalvoorwaarden, is de Opstaller bevoegd om maatregelen nemen die naar het oordeel van de Opstaller om redenen van veiligheid en voor een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht noodzakelijk zijn. De Opstaller zal de kosten die met het voorgaande verband houden op de Eigenaar verhalen*

Artikel 2.4 Gebruik van de Onroerende Zaak - Opstaller

1. *De Opstaller heeft de Eigendom van de Energievoorziening, doch mag het Opstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte.*

*Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Eigenaar toegestaan.*
2. *Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid om:*
  - a. *van de Onroerende Zaak gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens de Opstaller noodzakelijk is, voor uitoefening van het Opstalrecht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Energievoorziening;*

- b. *in verband met de feitelijke uitoefening van Opstalrecht met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*

*Voor zover er onderdelen van de Energievoorziening (deels) inpandig in het Gebouw op het Perceel Grond is aangebracht, dienen de betreffende onderdelen voor de Opstaller dan wel voor medewerkers van of namens de Opstaller vrij en goed toegankelijk te zijn. De technische ruimte (voor zover aanwezig) in het Gebouw op het Perceel Grond is alleen toegankelijk voor Opstaller en zij heeft daarvan het exclusieve gebruiksrecht. De Eigenaar zal de technische ruimte in goede staat en bereikbaar houden voor de Opstaller voor medewerkers van of namens de Opstaller, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de deur en ventilatieroosters aan de buitenkant.*

3. *De Opstaller is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Perceel Grond gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens de Opstaller uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Perceel Grond.*
4. *Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal de Opstaller de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2.4 lid 3 genoemde percelen.*
5. *Bij de uitoefening van het Opstalrecht zal de Opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
6. *De Opstaller spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het Perceel Grond dan wel de in artikel 2.4 lid 3 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal de Opstaller maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

#### Artikel 2.5. Vervreemden

1. *Opstaller is niet bevoegd om zonder toestemming van de Eigenaar, het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of op andere wijze in gebruik of genot af te staan aan derden. De toestemming van de Eigenaar mag niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.*
2. *Onder vervreemden wordt in dit artikel verstaan:*
  - a. *verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);*
  - b. *levering of overdracht;*
  - c. *huurkoop;*
  - d. *vestigen van een zakelijk recht;*
  - e. *splitsen of splitsen in appartementsrechten;*
  - f. *het aangaan van kwalitatieve verplichtingen;*

- g. *opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het Opstalrecht te eniger tijd behoort, met toedeling aan een ander dan de andere deelgenoot;*
  - h. *het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij de Opstaller verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze Akte;*
  - i. *overgang onder algemene titel.*
3. *Het is de Opstaller uitdrukkelijk toegestaan (derhalve zonder toestemming van de Eigenaar als bepaald in lid 1 van dit artikel) het Opstalrecht respectievelijk de Energievoorziening middels het Onderopstalrecht te vervreemden aan de Onderopstaller, onder de voorwaarden en bepalingen zoals vervat in de Akte Onderopstalrecht.*
  4. *Bij een splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek van een Gebouw dient in lid 1 van dit artikel bij "de Eigenaar" de (betreffende) vereniging van eigenaars van het Gebouw te worden gelezen.*

Artikel 2.6. Kwalitatieve Verplichting

1. *Alle verplichtingen van een partij voortvloeiende uit de Opstalvoorwaarden om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak en/of de Energievoorziening, zullen overgaan op degenen die het Opstalrecht casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan verkrijgen. Ook degenen die een recht van gebruik verkrijgen van de rechthebbende zullen daaraan gebonden zijn. Wordt in rechte vastgesteld dat een bepaalde verplichting geen deel uitmaakt van het Opstalrecht, dan wordt die verplichting geacht een kwalitatieve verplichting te zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, indien sprake is van een verplichting om iets te dulden of niet te doen, dan wel wordt die verplichting geacht een kettingbeding te zijn indien sprake is van een verplichting om te doen.*
2. *De Opstaller zal bij:*
  - a. *vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. *bezwaring van het Opstalrecht of de Onroerende zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Eigenaar opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Eigenaar.*
3. *De Eigenaar zal bij:*
  - a. *vervreemding van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan; of*
  - b. *bezwaring van de Onroerende Zaak of van een gedeelte daarvan met een zakelijk gebruiksrecht,**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de*

*Opstaller bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*

4. *Ter zake van de kwalitatieve verplichting kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans de adressen vermeld in de comparitie van deze akte.*

#### Artikel 2.7. Ketting- en boetebeding

*De Eigenaar en de Opstaller zijn jegens elkaar verplicht om alle in deze Akte vermelde Opstalvoorwaarden bij elke vervreemding van (het geheel of gedeelten van) de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht (in juridische dan wel economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht (met uitzondering van de verlening van een recht van hypotheek) op (het geheel of gedeelten van) het de Onroerende Zaak en/of het Opstalrecht in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe (beperkt) gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien een rechthebbende van de Onroerende Zaak, de Onroerende Zaak of indien een rechthebbende van het Opstalrecht, het Opstalrecht heeft overgedragen met inachtneming van het in dit artikel bepaalde dan is die rechthebbende jegens de wederpartij bevrijd van en gekweten voor de in artikel vermelde verplichtingen.*

*Indien de Eigenaar of de Opstaller tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van de wederpartij, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) voor iedere overtreding.*

*Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de wederpartij bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.”*

*Onderopstaller is met betrekking tot de Onroerende Zaak niet bekend met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.*

#### **VIII. VESTIGING KETTINGBEDING**

1. *In de aansluitovereenkomst is het navolgende opgenomen:*

##### **“10. Overdracht en Kettingbeding**

*10.1 Omdat Eneco op verzoek van Wederpartij de Energievoorziening voor het Gebouw zal doen realiseren en daarvoor van Wederpartij een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten zal ontvangen, zal onder voorwaarden een Onderopstalrecht en Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco worden gevestigd, waardoor Eneco zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug kan verdienen. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding.*

*10.2 Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald.*

*Wederpartij is bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q.*

*van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen:*

*Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht om:*

- a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;*
- b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;*
- c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de TOUV voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;*
- d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);*
- e) alles na te laten dat de Levering belemmert;*
- f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;*

*10.3 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.*

*10.4 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze Overeenkomst is Wederpartij is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen.*

*Indien een (woon)gebouw / bouwblok binnen het Gebouw, waarvoor een Onderopstalrecht en/of Opstalrecht SW ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.*

*10.5 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de (Onder)Opstalakte (SW) en in de*

*eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco.*

2. *Het bepaalde in de hiervoor aangehaalde artikelen 10.1 tot en met en 10.5 van de Aansluitovereenkomst worden hierbij door en ten behoeve van Eneco aan Eigenaar opgelegd en door Eigenaar aanvaard. Eigenaar verplicht zich bij iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, een de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en aan te nemen ten behoeve van de Eneco en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in elke notariële akte of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
- Bij niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding hiervan kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van Eneco een boete worden opgelegd overeenkomstig het gestelde in artikel 10.4 onverminderd het recht van Eneco om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.”*

**M. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN STADSWARMTE AANSLUITING**

*De Onroerende Zaak is belast met een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Eneco Warmtenetten B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende Marten Meesweg 5 te 3068 AV Rotterdam, gevestigd bij een akte van vestiging opstalrecht mede op heden voor mij, notaris, verleden, waarin onder meer voorkomt, woordelijk luidende:*

*”Het recht van opstal wordt voorts beheerst door de navolgende bepalingen:*

1. *Het hiervoor bedoelde opstalrecht houdt in het recht van Eneco:*
  - a. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Energievoorziening in de grond van het Registergoed (inclusief de aansluiting op het warmtenet), zoals is aangegeven op de Demarcatie (-tekening) en zoals omschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden; en*
  - b. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van de Energievoorziening met bijbehoren gesitueerd in de technische ruimte in het Gebouw, welke ruimte is aangegeven op de Demarcatie (-tekening); en*
  - c. *tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen in het Registergoed van de overige werken ten behoeve van de Energievoorziening, waaronder begrepen het verbindend leidingwerk naar de Units en de algemene ruimte toe, tot en met de afleversets, warmtewisselaars en meetinrichtingen in de Units (Inpandig Leidingstelsel).*

*De hiervoor onder a. en b. gemelde werken/voorzieningen zijn op de Demarcatie (-tekening) geprojecteerd zoals deze thans zijn voorzien. De aanleg dient nog te geschieden en de mogelijkheid bestaat dat de werkelijke situering afwijkt van de thans voorziene ligging. Het opstalrecht wordt gevestigd op de werken/voorzieningen zoals die uiteindelijk worden gerealiseerd, inclusief het*

*onder c. bedoelde Inpandig Leidingstelsel dat niet of slechts beperkt is aangegeven op de Demarcatie (-tekening).*

2. *Het opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
3. *Ingevolge na te melden A.V.Z. eindigt het opstalrecht indien de Energievoorziening op verzoek van de Gebouweigenaar(s) en met instemming van Eneco is verwijderd of duurzaam buiten gebruik is gesteld en er geen plicht meer is tot afname van de Energievoorziening krachtens de Overeenkomst dan wel de Exploitatieovereenkomst.*
4. *De vestiging van het opstalrecht geschiedt om niet. Eneco is derhalve geen eenmalige dan wel periodieke retributie verschuldigd.*
5. *Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte komen de baten ter zake van het opstalrecht aan Eneco ten goede, zijn de lasten voor rekening van Eneco en draagt Eneco het risico met betrekking tot het opstalrecht casu quo de Energievoorziening.*
6. *Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van opstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd te komen en te gaan van en naar de Energievoorziening, (bij voorkeur) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke het Registergoed ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.*
7. *De Gebouweigenaar(s) dienen de Binneninstallatie(s) van (de Units in) het Gebouw aan te (doen) sluiten op de Energievoorziening en deze aansluiting(en) in stand te houden en ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie(s) aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoen, zodat de Levering veilig kan plaatsvinden.*
8. *Het is de Gebouweigenaar(s) en Gebruiker(s) niet toegestaan een additionele Energievoorziening te (doen) realiseren en exploiteren ten behoeve van het Gebouw en Energie elders in te kopen, met uitzondering van de benodigde Energie voor Bedrijfskritische Processen, waarvoor de Gebouweigenaar, voor eigen rekening en risico, een back-up voorziening mag treffen.  
De Gebouweigenaar(s) dienen zich te conformeren aan het bepaalde in de Overeenkomst en de bijbehorende Technische Aansluitvoorwaarden.*
9. *De Gebouweigenaar(s) zal (zullen) Eneco binnen een redelijke termijn informeren nadat het hem bekend is dat het gehele Gebouw wordt overgedragen aan de opvolgende eigenaar.*
10. *Gebouweigenaars dienen voor (iedere Unit in) het Gebouw een Leveringsovereenkomst aan te (doen) gaan met Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf, onder de gebruikelijke voorwaarden en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf.*
11. *Eneco mag de Energievoorziening respectievelijk het opstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gebouweigenaar, geheel of gedeeltelijk vervreemden, verhuren, met een beperkt recht bezwaren of op andere wijze in gebruik of genot afstaan aan derden.*
12. *Voorts wordt te dezen nog verwezen naar het bepaalde in artikel 10 van de Overeenkomst, woordelijk luidende:*
10. **Overdracht en Kettingbeding**

- 10.1 Omdat Eneco de Energievoorziening voor het Gebouw heeft gerealiseerd, op verzoek van Gebouweigenaar, en daarvoor van Gebouweigenaar een Projectbijdrage als gedeeltelijke vergoeding van de investeringskosten heeft ontvangen, heeft Gebouweigenaar Eneco het recht gegeven zijn investering in de Energievoorziening gedurende de overeengekomen exploitatieperiode terug te verdienen. Gebouweigenaar heeft op deze wijze de stichtingskosten c.q. renovatiekosten van het Gebouw kunnen beperken, wat is verdisconteerd in de verkoop- en/of huurprijzen van (de Units in) het Gebouw. Derhalve is voor Eneco van belang dat de verplichtingen uit deze (aansluit-) Overeenkomst worden/zijn doorgelegd aan de opvolgende Gebouweigenaar(s), welke constructie wordt veilig gesteld met navolgend contractueel kettingbeding en boetebeding (zie ook 10.6).
- 10.2 Wederpartij is bij gehele overdracht van het Gebouw aan (een) derde(n) verplicht deze Overeenkomst door middel van contractovername in de zin van artikel 6:159 BW over te dragen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) door middel van een driepartijovereenkomst (inclusief het bepaalde in dit artikel).
- 10.3 Ten behoeve van de doorwerking van de exploitatie-gerelateerde bepalingen uit deze Overeenkomst rechtstreeks op de opvolgende Gebouweigenaars wordt het volgende bepaald. Gebouweigenaar(s) is(zijn) bij gedeeltelijke overdracht van (gedeelten van) het Gebouw, c.q. van de Units in het Gebouw, of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - verplicht het in dit artikel en hieronder bepaalde ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V. in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen. Gebouweigenaar(s) is (zijn) verplicht, persoonlijk en via het gebruik van zijn stemrecht in de VvE, deze Overeenkomst (de aansluitovereenkomst) deugdelijk na te komen als ware hij/zij zelf persoonlijk partij bij deze (aansluit-) Overeenkomst. Meer in het bijzonder resulteert dit beding in de volgende persoonlijke verplichtingen (niet limitatief) voor de Gebouweigenaar(s):
- (a) een leveringsovereenkomst met Eneco aan te (doen) gaan voor (iedere Unit in) het Gebouw, onder de gebruikelijke voorwaarden van Eneco en tegen de op dat moment geldende tarieven van Eneco;
  - (b) de aansluiting van de Binneninstallatie(s) in het Gebouw respectievelijk de Units op de Energievoorziening in stand te houden;
  - (c) ervoor zorg te dragen dat de Binneninstallatie aan de Technische Aansluitvoorwaarden voldoet zodat de Levering veilig kan plaatsvinden;
  - (d) eventuele instructies van Eneco opvolgen in verband met het bepaalde in de vergunning van de Waterwet (uitsluitend van toepassing bij WKO-systemen);
  - (e) alles na te laten dat de Levering belemmert;
  - (f) na te laten om additionele energievoorzieningen te (doen) realiseren;
- 10.4 In (i) iedere akte van overdracht voor (gedeelten van) het Gebouw respectievelijk de Unit(s) in het Gebouw, en (ii) iedere akte tot vestiging beperkt zakelijk recht, dienen Wederpartij en Gebouweigenaars de verplichtingen voortvloeiende uit dit artikel middels een kettingbeding op te leggen aan de opvolgende Gebouweigenaars en beperkt zakelijk gerechtigden, ten behoeve van Eneco en Eneco Warmtenetten B.V.
- 10.5 Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel en/of artikel 5 van deze

*Overeenkomst is Wederpartij c.q. is/zijn Gebouweigenaar(s) (en indien Wederpartij of Gebouweigenaar(s) uit meer personen of entiteiten bestaat, ieder van hen als hoofdelijk debiteuren) een eenmalige boete verschuldigd ter grootte van € 500.000,-, en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van € 500,- per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van 90 dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar binnen 14 kalenderdagen na daartoe strekkende aanmaning van Eneco, indien en voor zover niet alsnog is nagekomen. Indien het Gebouw, waarvoor een Opstalrecht ten behoeve van Eneco (Warmtenetten B.V.) is gevestigd, wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelten, met dien verstande dat de eenmalige direct opeisbare boete altijd ten minste € 1.000,- (duizend euro) bedraagt en de dagboete altijd ten minste € 100,- (honderd euro) bedraagt, met een maximum van 90 dagen.*

*10.6 Het kettingbeding met alle daarbij behorende bepalingen zoals bepaald in dit artikel zal woordelijk worden aangehaald in de Opstalakte en in de eerste leveringsakte(n), teneinde te voorkomen dat de Wederpartij bij overdracht abusievelijk dat beding niet zou doorleggen aan de opvolgende Gebouweigenaar(s) waardoor Wederpartij een boete verschuldigd zou raken jegens Eneco."*

#### *Kettingbeding*

*De Eigenaar verbindt zich jegens Eneco, die dit voor zich aanvaardt, om het hiervoor onder 1 tot en met 12 bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding bij overdracht van het Registergoed of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht - met uitzondering van het recht van hypotheek - aan de nieuwe grondeigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde ten behoeve van Eneco op te leggen en aan te nemen en, in verband daarmee, het in die artikelen en dit artikel bepaalde in de alsdan te verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.*

*Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel is de partij die zulks verzuimt (en indien meer personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) aan Eneco verschuldigd, een eenmalige boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) en in voorkomend geval van rechterlijke matiging van deze boete nooit minder dan de restant boekwaarde van de Energievoorziening, alsmede een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, met een maximum van negentig (90) dagen. De boete is eerst en direct opeisbaar indien veertien (14) kalenderdagen na een daartoe strekkende aanmaning van Eneco niet alsnog is nagekomen.*

*Indien een gebouw waarvoor een opstalrecht ten behoeve van Eneco is gevestigd wordt gesplitst in gedeelten en/of appartementsrechten en die percelen/appartementsrechten aan afzonderlijke eigenaren worden vervreemd, geldt dat de boete wordt gesplitst in aan de betreffende gedeelten/appartementsrechten evenredige gedeelte, met dien verstande dat de eenmalige boete altijd ten minste éénduizend euro (€ 1.000,00) bedraagt en de dagboete altijd ten minste éénhonderd euro (€ 100,00) bedraagt, met een maximum van negentig (90) dagen.*

#### *Vestiging erfdiensbaarheid*

*Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze*

*gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het opstalrecht betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:*

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed, een recht van erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het opstalrecht betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdiensbaarheid wordt door Eneco aanvaard. Deze erfdiensbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdiensbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het recht van opstal eindigt.”*

**N. ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ARTIKEL 5 LID 3 ONDER B VAN DE BELEMMERINGENWEG PRIVAATRECHT**

*Het Erfpachtrecht is belast met een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel ten behoeve van Vitens N.V., met zetel te Zwolle, gevestigd door de inschrijving op zeven december tweeduizend zes in register Hypotheken 4 bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers deel 51202 nummer 137.”*

**VOLMACHT**

Bij vervreemding - onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht - van de bij deze Akte ontstane appartementsrechten (ook wanneer deze worden ondergesplitst) zullen in de akte van levering casu quo akte van vestiging bepalingen met de navolgende strekking worden opgenomen:

1. De koper/de zakelijk genotsgerechtigde verleent onherroepelijke volmacht aan, de Gerechtigd, het Bestuur alsmede aan ieder van de medewerkers werkzaam ten kantore van Kienhuis Legal te Utrecht, handelend in overleg met voormeld Bestuur, zo tezamen als ieder afzonderlijk, zulks met macht van substitutie, om zo nodig gedurende de bouw van het Gebouw tot uiterlijk twee (2) jaar na algehele oplevering van het Gebouw, de splitsingsakte, het reglement van splitsing en het splitsingsplan aan te vullen en/of te wijzigen, teneinde deze aan te passen aan de feitelijke situatie, alsmede tot het zo nodig vestigen van erfdiensbaarheden, waardoor de toestand waarin (de) (een) Privé Gedeelte(n) zich na afbouw bevindt (bevinden), kan worden gehandhaafd en/of waardoor (de) (een) eigenaar(s) op de noodzakelijke, normale of gebruikelijke wijze gebruik kan (kunnen) maken van zijn (hun) appartementsrecht(en).
2. Van het voornemen tot aanpassing aan - dan wel wijziging in verband met de feitelijke situatie - dan wel vestiging van erfdiensbaarheden zal gedurende de bouw en tot maximaal één jaar na de algehele oplevering van het Gebouw, door het Bestuur of de Gerechtigde schriftelijk aan de Eigenaar(s)/zakelijk genotsgerechtigde(n) moeten worden kennisgegeven, dat van de verleende volmacht gebruik gemaakt zal worden, onder mededeling van hetgeen zal worden aangepast en/of gewijzigd.
3. Indien het Privé Gedeelte van een Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde moet worden gewijzigd, zal door de betreffende Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde een afzonderlijke

schriftelijke volmacht moeten worden verleend, aan welke volmachtverlening de Eigenaar/zakelijk genotsgerechtigde zijn medewerking niet op onredelijke gronden zal mogen weigeren.

4. De hiervoor bedoelde onherroepelijke volmachten zullen eindigen uiterlijk twee (2) jaar na de algehele oplevering van het Gebouw.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Ter zake van de uitvoering van deze akte wordt woonplaats gekozen op het kantoor van de notaris, bewaarder van deze (minuut)akte.

#### **TOESTEMMING**

De gemeente Utrecht heeft – als grondeigenaar – de toestemming verleend voor onderhavige splitsing in appartementsrechten. Dit blijkt uit een overeenkomst uitgifte in erfpacht getekend op tien april tweeduizend vijftienvintig en een e-mail bericht de dato drieëntwintig juni tweeduizend vijftienvintig.

#### **BIJLAGEN**

Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht:

- 1) de Tekening;
- 2) breukdelenoverzicht als bedoeld in Artikel 8;
- 3) depotverklaring kadaster;
- 4) (kopieën van) de onderhandse akten van volmacht aan de verschenen persoon.

De bijlagen maken onderdeel uit van deze akte.

#### **SLOT**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.

WAARVAN AKTE is verleden te Utrecht op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris om vijftien uur vijftien minuten.

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT  
(getekend:) mr. E.R. Schaefers.

De ondergetekende, mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht, verklaart dat met betrekking tot onderhavige splitsing in appartementsrechten, de vergunning zoals bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014, niet vereist is.

(getekend:) mr. E.R. Schaefers.

De ondergetekende, mr. Edward Richard Schaefers, notaris te Utrecht, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer

20250616100269 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.