

202600437.01/JSC

**N.B. WIJZIGINGEN VAN DEZE CONCEPTAKTE NA ONDERTEKENING VAN DE KOOP-
EN/OF DE AANNEMINGSOVEREENKOMST DIE BIJVOORBEELD VOORTVLOEIEN
VANUIT OVERHEIDSWEGE EN/OF IN VERBAND MET NUTSVOORZIENINGEN
(BIJVOORBEELD VESTIGING VAN OPSTALRECHTEN VOOR NUTSBEDRIJVEN ONDER
DOOR DIE NUTSBEDRIJVEN TE HANTEREN VOORWAARDEN) DAN WEL
WIJZIGINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE FEITELIJKE SITUATIE DAN WEL UIT
WIJZIGING VAN HET BOUWPLAN DAN WEL AANPASSING VAN DE VOORWAARDEN
OP VERZOEK VAN DE GEMEENTE OF VANUIT VERKOPER WORDEN UITDRUKKELIJK
VOORBEHOUDEN EN WORDEN DOOR KOPER BIJ VOORBAAT REEDS AANVAARD.**

**AKTE VAN SPLITSING
IN APPARTEMENTSRECHTEN**

*Splitsing De Citadel - Toren 2
Project De Nieuwe Defensie*

*(Vereniging van Eigenaars
De Nieuwe Defensie De Citadel)*

Heden, • tweeduizend zesentwintig, verscheen voor mij, mr. Edward Richard Schaevers, 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 gemeentee Utrecht – van een perceel bouwgrond waarop een gebouw zal worden gerealiseerd, bestaande uit onder meer zevenentwintig (27) woningen, met een afzonderlijke buitenruimte, gelegen op de begane grond tot en met de tiende verdieping, met entree, liften, trappenhuis, technische ruimten en verder aanbehoren, plaatselijk bekend • te Utrecht, **kadastraal gemeente Utrecht, sectie R nummer •** 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 • in deel • nummer • van een afschrift van een akte van levering, onder meer inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op • verleden voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht (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 • (deel • nummer •).
 - een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stichting WKO DND, met zetel te Amsterdam, zoals gevestigd bij akte de dato • (deel • nummer •);
 - 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 • (deel • nummer •).

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 zes (6) 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 27 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 • onder depotnummer • blijkens een aan deze akte gehechte verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken hiervoor omschreven Registergoed: •-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 zevenentwintig (27) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met meterkast en terras op de begane grond met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 1**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met meterkast en terras op de begane grond met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 2**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de eerste verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 3**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de eerste verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 4**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de tweede verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 5**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de tweede verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 6**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de tweede verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 7**,

- uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
8. het appartmentsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de derde verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 8**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 9. het appartmentsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de derde verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 9**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 10. het appartmentsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de derde verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 10**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 11. het appartmentsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de vierde verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 11**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 12. het appartmentsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de vierde verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 12**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 13. het appartmentsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de vijfde verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 13**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 14. het appartmentsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de vijfde verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 14**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 15. het appartmentsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de vijfde verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal**

- bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 15**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
16. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de zesde verdieping met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 16**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 17. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de zesde verdieping met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 17**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 18. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de zesde verdieping met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 18**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 19. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de zevende verdieping met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 19**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 20. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de zevende verdieping met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 20**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 21. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de achtste verdieping met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 21**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 22. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de achtste verdieping met verder toebehoren, in de bouwphase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 22**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
 23. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de achtste verdieping met verder toebehoren, in de bouwphase

- aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 23**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
24. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de negende verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 24**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
25. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de negende verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 25**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
26. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de negende verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 26**, uitmakende het • onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed;
27. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met metkast en balkon op de tiende verdieping met verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer •, plaatselijk bekend als • te Utrecht **kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie R complexaanduiding •-A appartementsindex 27**, uitmakende het • 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;
- **Commissie**: een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- **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;
- **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;
 - **Onderappartementenrecht:** een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
 - **Ondereigenaar:** de gerechtigde tot een Onderappartementenrecht;
 - **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 dochtervennootschap, 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;**
 - **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.
 - **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

Waarschuwingplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 5

Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars en Gebruikers, het Gebouw en/of de Grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6

Burenrecht

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Publiekrecht

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 zijn vastgesteld aan de hand van het gebruiksoppervlak (GO) 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 ontleenen.

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. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt;
 - k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.

10.3 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 kosten van onderhoud, gebruik, herstel, vernieuwing en reparatie van de liften met bijbehorende liftschachten, komen geheel voor rekening van de Eigenaren van de Appartementsrechten met indices 3 tot en met 27, 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;**

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.

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

Artikel 11

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

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover 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 (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entree, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de algemene bergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen en de vuilcontainers;
 - 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, **waaronder het (eventueel aanwezige) fotovoltaïsch systeem (Zonnepanelen) ten behoeve van energie voor gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen;**
 - 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 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 huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;

i. de beplanting in de tot de gemeenschappelijke gedeelten behorende plantenbakken, alsmede eventuele bijbehorende drainagesysteem, bevoeiings-/irrigatieinstallatie en al het overige toebehoren;

j. 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 afwerklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen 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. 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:
- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a;

- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

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

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

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

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 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 schadepenningen, 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 schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

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

“Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.

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

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

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”,

dan wel een clausule met een gelijke strekking of voormelde clausule 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 gemeenschappelijke (groen)voorzieningen (waaronder plantenbakken) zoals gesitueerd in de Gemeenschappelijke Ruimte dan wel de (gemeenschappelijke) plantenbakken zoals die zich bevinden aan/op de balkons van de Appartementsrechten met indices 6, 7, 12, 18, 22 en 23 wordt gedaan door de Vereniging of in opdracht van de Vereniging door derden. De kosten voor onderhoud, herstel en /of vervanging zijn voor de gezamenlijke eigenaars.***
- 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 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:
- 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.

21.3 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.

21.4 De (groen)voorzieningen, waaronder de planten/groenvoorzieningen in de Gemeenschappelijke Ruimten en de planten/groenvoorzieningen in de plantenbakken op de balkons van de Appartementsrechten met indices 6, 7, 12, 18, 22 en 23, 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.

21.5 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 ontlelen 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 uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte

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

22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

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

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

23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een 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 indicatieadviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit Artikel 23.4 bepaalde geldt niet indien de Vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de Gemeenschappelijke Ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de

veiligheid van de andere Eigenaars en/of Gebruikers. In dat geval zal de Vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

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

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

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

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

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

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

23.9 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 gevaarzetting wordt voorkomen.*
- c. In aanvulling op het gestelde in Artikel 21.1 geldt dat de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten 1 tot en met 26 dienen te gedogen dat de zich op het dak van het Gebouw voorzieningen (onder andere twee Warmte Terug Win (WTW) installaties met bijbehorende warmtemeterkast en eventueel nader te bepalen aantal photovoltaïsche panelen) bevinden ten behoeve van het Appartementsrecht met index 27. De kosten voor onderhoud, reparatie en vervanging van deze voorzieningen zijn voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 27. De plaatsing van en het toegestane aantal photovoltaïsche panelen zal in overleg met het Bestuur van de Vereniging dienen te worden afgestemd en vervolgens in de Vergadering worden besloten, dit alles rekening houdend met de belangen van de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 27 alsmede met de belangen van de overige Eigenaars.*

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.

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: **woning met bijbehorende voorzieningen;**

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 privaats- 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 opslagkluizen/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 afwerklagen 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.
- In aanvulling op het vorenstaande geldt voor de Eigenaars / Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 6, 7, 12, 18, 22 en 23, dat de betreffende Eigenaar / Gebruiker op aanwijzing van de Vereniging of de door de Vereniging aangestelde derde(n) (hovenier) zijn Privé-gedeelte een aantal keren per jaar beschikbaar houdt dan wel toegang verstrekt aan deze derde(n) om de planten/groenvoorzieningen in de gemeenschappelijke plantenbakken zoals deze zijn gesitueerd op / aan het balkon, te onderhouden, in stand te houden en waar nodig te vervangen, een en ander met inachtneming van hetgeen in artikel 20 lid 3 is bepaald.**
- 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.

30.8 De Eigenaar(s) / Gebruiker(s) van de Appartementsrechten met indices 10 en 17 dienen te gedogen dat de door de Vereniging ingeschakelde glazenwassers het balkon behorende tot het Privé-gedeelte een aantal keren per jaar kunnen betreden om de glasbewassing van de bovengelegen Appartementsrechten met indices 12 respectievelijk 20 te verzorgen.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

- a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
- c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

31.3 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 aflevering 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, berguimten 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 volgroeïing 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 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.***
- Ten aanzien van het plaatsen van plantenbakken en/of andere (vaste) elementen op voormelde terrassen en balkons bedraagt de maximale belasting tweehonderdvijftig kilogram per vierkante meter (250 kg/m²).***
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de 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 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

33.7 *Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering op een terras, of 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. Ditzelfde geldt voor barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit.*

Artikel 34

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

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

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

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.

36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bedoelde 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 De Citadel, •(•on•even nummers)”.
”.***

Zij heeft haar zetel in de gemeente Utrecht

De Vereniging mag als verkorte naam hanteren “VVE DND De Citadel 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 gedeponerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn afgestemd op het doel van het Reservefonds.
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de Vergadering zijn aangewezen.
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst

van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.

Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.

- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is 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.
- 49.7 ***De Vergadering kan, zodra dat wettelijk is toegestaan, ook (deels) digitaal (hybride) plaatsvinden.***

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 blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.

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

- 51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.

De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

- 51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.

- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede 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 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.

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

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

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

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

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

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw 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 verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw, ***tenzij het gaat om de originele kleur ten tijde van de oplevering van het Gebouw. Deze kleuren kunnen in het Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld.***

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

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet ***voortvloei***en 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 uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt

hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.

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

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra

(voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

56.8 Ten aanzien van besluiten tot voor rekening van de Vereniging komende verbouwingen, die een bij de splitsing niet-voorziene 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:
- de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - 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 ingezieene 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:
- de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
 - in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
 - de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - 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
 - 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 twee (2) jaar, gerekend vanaf ondertekening beheerovereenkomst tot einde tweede boekjaar 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

DEFINITIEVE BEPALINGEN TOEVOEGEN NA UITGIFTE IN ERFPACHT

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdiensbaaheden, 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 erfdiensbaaheden, 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. Erfdiensbaaheden 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 hypotheekkantore 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 erfdiensbaahed 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 gedeelten van de percelen gemeente Utrecht, sectie R nrs. 53, 55, 56, 84.*

De gemeente Utrecht heeft zich verbonden aan de opheffing van deze erfdiensbaahed 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 beoordeeling van Burgemeester en Wethouders van Utrecht.

- b. *Bij akte verleden voor notaris F.W. Swane te Utrecht op 6 Mei 1953, overgeschreven ten hypotheekkantore 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 erfdiensbaahed 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 negenentachtig, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op zesentwintig juli negentienhonderd negenentachtig 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 voor 31 december 2025 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 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 onverbrekelijk 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 10 (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 erfdienstbaarheden 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 4.9 (Toren 2) te Utrecht” d.d. 13 november 2025 met kenmerk 254.166.BR.11.NVM van Amos Milieutechniek 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:

	Minimum VON prijs	Maximum VON prijs	Aantal
Vrije sector koopwoningen (meergezins / eengezins)	EUR 405.000,--		27

bij de in de tabel genoemde koopwoningen behorende bergingen (zevenentwintig (27) stuks, autoparkeerplaatsen (achtentwintig (28) stuks) en de voor de Bouwopgave benodigde fietsparkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in Blok 3 en juridisch worden gekoppeld aan genoemde koopwoningen.

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.

A. Autoparkeerplaatsen / en / fietsparkeerplaatsen

22.4 Erfpachter is verplicht om vanaf de datum van de bouwkundige oplevering van

de Bouwopgave 28 (achtentwintig) autoparkeerplaatsen in Blok 3 duurzaam en structureel beschikbaar te hebben en te houden, met dien verstande dat per koopwoning niet meer dan één autoparkeerplaats mag worden verkocht, zulks met uitzondering van het penthouse waaraan twee autoparkeerplaatsen zullen worden gekoppeld.

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

22.5 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 Vrije sector koopwoningen aanbieden.

Indien één of meer autoparkeerplaatsen niet kan/kunnen worden verkocht aan één van de eigenaars van de woningen binnen Bouwveld 4.9, dat staat het de eigenaar vrij om de parkeerplaats buiten Bouwveld 4.9 aan een eigenaar van een woning in blok 3, blok 4 of blok 6 aan te bieden.

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

22.7 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.

22.8 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).

Let op, aanbiedingsplicht zal wijzigen na overleg met gemeente Utrecht

23 Bebouwing en inrichting van het Perceel grond

23.1 Mits sprake is van een onherroepelijke Omgevingsvergunning (zodat er sprake is van een verleende Omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar- of beroepsmogelijkheden meer open staan), is Erfpachter 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 vierentwintig (24) 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 zes (6) maanden nadat de Akte van vestiging is gepasseerd, **(mits sprake is van een onherroepelijke Omgevingsvergunning (zodat er sprake is van een verleende Omgevingsvergunning waartegen geen bezwaar- of beroepsmogelijkheden meer open staan)**, 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 Ten tijde van de 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: énhonderd 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 2025 en worden jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari 2026, 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 (Zelfbewoningsbeding en anti-speculatiebeding voor Betaalbare koopwoningen), artikel 22B (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.

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

1. door de Gemeente ten laste van het openbaar gebied **kadastraal bekend**

gemeente Utrecht sectie R nummer • ter grootte van (ongeveer) • (in eigendom van de Gemeente Utrecht), als Dienend erf en door Erfpachter ten behoeve van het Erfpachtrecht, als Heersend erf, aanvaardt de erfdienstbaarheid van overbouwing, inhoudende het recht om een overbouwing in de vorm van balkons, op een hoogte vanaf minimaal drie meter (3,00 m) (en tot vier en een kwart meter (4,25 meter)) vanaf maaiveldniveau en maximaal tweehonderd centimeter (200 cm) respectievelijk op een hoogte vanaf minimaal vier en een kwart meter (4,25 meter) vanaf maaiveldniveau en maximaal acht meter vijftig centimeter (8,50 m) uit te laten steken ter plaatse van het op tekening A 40.932 (BIJLAGE 5 van de Erfpachtovereenkomst) met een onderbroken lijnarcering aangegeven gedeelte(n) van het voornoemde bij Gemeente in eigendom blijvende perceel grond.

De kosten van vestiging van de erfdienstbaarheid van overbouwing en onderbouwing zijn voor rekening van Erfpachter.

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

•.

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 onder meer 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) inpandig 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 kettingbeding 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) in pandig 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 driepartijenovereenkomst (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 verkrijgen 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 erfdienstbaarheid

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 erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid wordt door Eneco aanvaard. Deze erfdienstbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheden, 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 erfdienstbaarheden 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 • en een e-mail bericht de dato •.

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