

875122.08 JS

UITSLUITEND VOOR DISCUSSIEDOELEINDEN

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 (ONDER)SPLITSING
IN APPARTEMENTSRECHTEN**

*Undersplitsing Blok 3 A-7
Project De Nieuwe Defensie*

*(Vereniging van Eigenaars Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 te Utrecht De Nieuwe Defensie
Undersplitsing Blok 3 VvE 7 te Utrecht)*

Heden, * tweeduizend vierentwintig, verschijnt voor mij, mr. Edward Richard Schaeffers, notaris te Utrecht:

*, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158; hierna ook te noemen: "**BPD**" en/of "**Eigenaar**" en/of "**Gerechtigde**".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

IN AANMERKING NEMENDE:

1. BPD is voornemens circa honderd vierennegentig (194) woningen met aanbehoren en een parkeergarage te realiseren in het project "De Nieuwe Defensie" blok 3 te Utrecht.
2. Blok 3 bestaat uit:
 - blok 3.a. onder andere bestaande uit koopwoningen (gebouwen 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05 en 3.06);
 - blok 3.b. onder andere bestaande uit koopwoningen (gebouwen 3.07, 3.08, 3.09, 3.10, 3.11, 3.12 en 3.13);

- een onderliggende parkeergarage met parkeerplaatsen ten behoeve van zowel blok 3 als Toren 1, Toren 2, blok 4 en blok 6 en fietsenstallingen en bergingen ten behoeve van blok 3 en Toren 2 van het project De Nieuwe Defensie te Utrecht;
 - een semi-openbare gemeenschappelijk binnenterrein/-tuin met bijbehorende looppaden, poorten, verlichting en (groen)voorzieningen ten behoeve van alle woningen van blok 3;
 - een semi-openbare Skywalk met aangrenzend een moestuin, kas en toegangspoort.
3. Blok 3 zal worden betrokken in een meervoudige splitsing in appartementsrechten bestaande uit een hoofdsplitsing met zes (6) Hoofdappartementsrechten voor de woninggebouwen, een (1) Hoofdappartementsrecht voor de kelderverdieping (parkeergarage/bergingen), een semi-openbare gemeenschappelijk binnenterrein/-tuin en een gemeenschappelijke semi-openbare Skywalk.
 4. De Skywalk heeft een semi-openbaar karakter en bestaat onder andere uit een toegangshub, lounge en overige voorzieningen.

Voor de instandhouding en exploitatie van de moestuin en de kas is een beheervereniging opgericht: Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie, gevestigd te Utrecht. De Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie zal onder meer zorgdragen voor de continuïteit van het onderhoud en de exploitatie van moestuin en kas met toegangspoort. De kosten voor onderhoud, herstel en vervanging van de moestuin, kas en toegangspoort worden gedragen door de Beheervereniging Moestuin Skywalk. Aan iedere Vereniging van Eigenaars, die zullen ontstaan door ondersplitsing van de Hoofdappartementsrechten met indices 1, 2, 3, 4, 5 en 7, zal een kwalitatief lidmaatschap van de Beheervereniging Moestuin Skywalk worden verbonden als bedoeld in artikel 5:112 lid 3 Burgerlijk Wetboek. Tevens kunnen derden een lidmaatschap aangaan bij de Beheervereniging Moestuin Skywalk. De kosten voor onderhoud, herstel en vervanging van de overige voorzieningen van de Skywalk, waaronder de toegangshub met lift, lounge en de overige voorzieningen wordt gedragen door de Hoofdvereniging.
 5. Het lidmaatschap van de Beheervereniging Moestuin Skywalk kent rechten (algemene rechten alsmede vergader- en stemrechten) en verplichtingen (algemene verplichtingen en financiële verplichtingen). De financiële verplichtingen die voortvloeien uit het lidmaatschap van de Beheervereniging Moestuin Skywalk zijn voor rekening van de rechthebbenden van de Hoofdappartementsrechten, alsmede bij de overige leden. De Vereniging van Eigenaars De Nieuwe Defensie Hoofdsplitsing Blok 3 zal de financiële bijdragen aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk incasseren bij de Eigenaars van de betreffende Hoofdappartementsrechten (Verenigingen van Eigenaars van de Ondersplitsingen) en deze voldoen aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk. De Beheervereniging Moestuin Skywalk zal de financiële bijdragen incasseren bij de overige leden.
 6. In de onderhavige splitsingsakte zal het hoofdappartementsrecht met index A-7 (gebouw 3.13) worden gesplitst in zes (6) (onder)appartementsrechten.

HOOFDSPLITSING

Bij een op tweeëntwintig juni tweeduizend drieëntwintig voor Mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht, verleden akte van hoofdsplitsing, waarvan een afschrift op drieëntwintig juni daarna is ingeschreven in de daartoe bestemde Openbare Registers voor registergoederen in deel 86747 nummer 82, heeft de Gerechtigde het na te noemen registergoed betrokken in een hoofdsplitsing in zeven (7) Hoofdappartementsrechten, een en ander zoals met dikke omlijning en de cijfers 1 tot en met 7 aangeduid op de aan vermelde akte gehechte splitsingstekening, hierna aan te duiden als: "**Hoofdsplitsing**". Een van de bij de Hoofdsplitsing ontstane Hoofdappartementsrechten betreft na te melden appartementsrecht met index 7.

HET APPARTEMENTSRECHT

het Hoofdappartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van Blok 3 VvE 7, omvattende: eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende terrassen, dakterras, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 te Utrecht, **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 7**, op voormelde tekening aangeduid met het Arabische cijfer 7, uitmakende het onverdeeld eenduizend honderdtwintig/negenentwintigduizend tweehonderd zesenzestigste (1.120/29.266ste) gedeelte in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummer 1392, met een oppervlakte van (ongeveer) elfduizend tweehonderdzesenzestig vierkante meter (11.266 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; belast met de hierna te noemen rechten van opstal, hierna te noemen: het "**Registergoed**",

met de daarop te realiseren opstallen, die in hoofdzaak zullen omvatten:

1. appartementengebouwen bestaande uit vier (4) te onderscheiden bouwblokken, met:
 - a. binnen het als 'Blok 3 VvE 1' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de zesde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuizen, liften, galerijen, technische ruimten, fietsenstalling op de begane grond, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Greet Brinkhuispromenade 1 tot en met 45 (oneven nummers), Laan van Verzetsstrijders 72 tot en met 148 (even nummers), Utrechtse Kindercomitéstraat 2 tot en met 60 (even nummers) te Utrecht;
 - b. binnen het als 'Blok 3 VvE 2' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, terrassen, dakterrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, lift, galerijen, technische ruimten, entree in/naar de kelderverdieping, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Utrechtse Kindercomitéstraat te Utrecht;
 - c. binnen het als 'Blok 3 VvE 3' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de vijfde verdieping, terrassen en balkons, entrees op de begane grond, trappenhuis, lift, technische

- ruimten, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Petronella Ketelpromenade te Utrecht;
- d. binnen het als 'Blok 3 VvE 4' aan te duiden gedeelte: woningen gelegen op de begane grond tot en met de zevende verdieping, terrassen, dakterrassen en balkons, entrees op de begane grond, (vlucht)trappenhuis, lift, galerijen, technische ruimten, daken en verder toebehoren, gelegen aan de Petronella Ketelpromenade en de Greet Brinkhuispromenade te Utrecht;
2. binnen het als 'Blok 3 VvE 5' aan te duiden gedeelte: zes (6) eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende tuinen, dakterrassen, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 1 tot en met 6 te Utrecht;
 3. binnen het als 'Blok 3 VvE 7' aan te duiden gedeelte: eengezinswoningen op de begane grond en verdiepingen met bijbehorende tuinen, dakterrassen, daken en verder toebehoren, gelegen aan het Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 te Utrecht;
 4. binnen het als "Kelderverdieping VvE 6" aan te duiden gedeelte een stallingsgarage met:
 - a. tweehonderd zevenenvijftig (257) stallingsplaatsen, waaronder vier (4) Minder Valide plaatsen (MIVA);
 - b. tweehonderdeenentwintig (221) bergingen;
 - c. fietsenstallingen, bestaande uit één parkeerlaag met in- en uitrit, hellingbanen, entrees rijbanen, trappenhuis, liften, technische ruimten, twee (2) fietsenstallingen op de begane grond, vijf (5) fietsenstallingen in de kelderverdieping, speedgates en overige voorzieningen, thans nog niet nader aangeduid, gelegen te Utrecht; en
 5. een semi-openbare gemeenschappelijke binnenterrein/-tuin, bijbehorende looppaden en (groen)voorzieningen;
 6. een semi-openbare Skywalk met aangrenzende moestuin en kas, gelegen op de daken van gebouwen 3.05, 3.07, 3.08 en 3.09, met toegangshub, lift, lounge en overige voorzieningen;
 7. WKO-ruimte, traforuimtes en diversie techniekruimtes (waaronder onder meer nutskasten en werkkasten) in de kelderverdieping,
- voormeld Appartementsrecht met index 7 hierna te noemen: "**Appartementsrecht Index 7**" dan wel het "**Hoofdappartementsrecht**".

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het Registergoed is door de Gerechtigde in eigendom verkregen door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentwintig december tweeduizend tweeëntwintig in deel 85769 nummer 2 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M. van der Wal – van Dijk, notaris te Utrecht, (de "**Eigendomsakte**").

VOORBELASTING

Het Registergoed is niet belast met enig recht van hypotheek en/of beslag.

OPSTALRECHTEN NUTSVOORZIENINGEN

Het Registergoed is belast met:

- een recht van opstal nutsvoorzieningen (“opstalrecht WKO”) ten behoeve van Stichting WKO DND, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 198).
- een recht van (onder)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, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 199).
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85769 nummer 2).
- 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, zoals gevestigd bij akte de dato achtentwintig december tweeduizend tweeëntwintig (deel 85751 nummer 194).
- 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., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Zwolle, kantoorhoudende te Oude Veerweg 1, 8019 BE te Zwolle, zoals gevestigd bij akte de dato zeven december tweeduizend zes (deel 51202 nummer 137);
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Ziggo Netwerk B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende Winschoterdiep 60, 9723 AB Groningen, zoals gevestigd bij akte de dato negentien juni tweeduizend drieëntwintig (deel 86732 nummer 32).

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN/ SPLITSINGSTEKENING

De Gerechtigde wenst over te gaan tot de ondersplitsing van het Appartementsrecht Index 7 in onderappartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 juncto 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 tien (10) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2, van het Burgerlijk Wetboek gehecht. Op die tekening zijn met de cijfers 674 tot en met 679 de gedeelten van het Appartementsrecht Index 7 met aanbehooren 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 * blijkt een aan deze akte gehechte verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken hiervoor omschreven Registergoed: **1395-A**.

SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het in casu om nieuwbouw gaat.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Appartementsrecht Index 7 zal worden gesplitst in de volgende zes (6) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping met terrassen en verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 489, plaatselijk bekend als Pauline van Crombruggehof 7 te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 674**, uitmakende het onverdeeld eenhonderd negenenvijftig/negenhonderd vierenvijftigste (159/954^{ste}) gedeelte in de gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping met terrassen en verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 490, plaatselijk bekend als Pauline van Crombruggehof 8 te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 675**, uitmakende het eenhonderd negenenvijftig/negenhonderd vierenvijftigste (159/954^{ste}) gedeelte in de gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping met terrassen en verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 491, plaatselijk bekend als Pauline van Crombruggehof 9 te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 676**, uitmakende het onverdeeld eenhonderd negenenvijftig/negenhonderd vierenvijftigste (159/954^{ste}) gedeelte in de gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping met terrassen en verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 492, plaatselijk bekend als Pauline van Crombruggehof 10 te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 677**, uitmakende het onverdeeld eenhonderd negenenvijftig/negenhonderd vierenvijftigste (159/954^{ste}) gedeelte in de gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping met terrassen en verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 493, plaatselijk bekend als Pauline van Crombruggehof 11 te Utrecht,

kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 678**, uitmakende het onverdeeld eenhonderd negenenvijftig/negenhonderd vierenvijftigste (159/954^{ste}) gedeelte in de gemeenschap;

6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning gelegen op de begane grond, eerste, tweede en derde verdieping met terrassen en verder toebehoren, in de bouwfase aangeduid met bouwnummer 494, plaatselijk bekend als Pauline van Crombruggehof 12 te Utrecht, kadastraal bekend **gemeente Utrecht, sectie R complexaanduiding 1395-A, appartementsindex 679**, uitmakende het onverdeeld eenhonderd negenenvijftig/negenhonderd vierenvijftigste (159/954^{ste}) gedeelte in de gemeenschap;

welke Appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de Gerechtigde.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De Gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde ondersplitsing 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 een 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 ondersplitsing in appartementsrechten 2018 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annexen. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zes juni tweeduizend achttien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op zeven juni daarna in register 4, deel 73341, nummer 90; de op dat modelreglement aangebrachte wijzigingen en aanvullingen zullen hierna *cursief en dikgedrukt* worden weergegeven.

REGLEMENT VAN SPLITSING

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

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

- a. "Akte":
de akte van ondersplitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- b. "Appartementsrecht":
een bij de Akte ontstaan onderappartementsrecht;
- c. "Artikel":
een artikel van het Reglement;

- d. "Beheerder":
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- e. ***"Beheervereniging Moestuin Skywalk" de vereniging die belast is met de instandhouding en exploitatie van de moestuin en kas met bijbehorend hekwerk gelegen op de Skywalk, statutair genaamd: Beheervereniging Moestuin Skywalk De Nieuwe Defensie, gevestigd te Utrecht;***
- f. ***"Belegger:"***
een beleggingsinstelling, een institutionele belegger of een professionele belegger, een en ander in de zin van (en gedefinieerd in) de Wet financieel toezicht, dan wel een fonds (voor gemene rekening) waarin voor ten minste vijftig procent (50%) participanten deelnemen die kwalificeren als een beleggingsinstelling, een institutionele belegger of een professionele belegger als hiervoor genoemd, al dan niet via een dochtervennootschap of groepsmaatschappij of deelneming in de zin van de artikelen 2:24a, 2:24b of 2:24c van het BW;
- g. "Bestuur":
het Bestuur van de Vereniging;
- h. ***"Blok 3 VvE 1":***
de ruimten waarop het appartementsrecht met index 1 uitsluitend recht op geeft;
- i. ***"Blok 3 VvE 2":***
de ruimten waarop het appartementsrecht met index 2 uitsluitend recht op geeft;
- j. ***"Blok 3 VvE 3":***
de ruimten waarop het appartementsrecht met index 3 uitsluitend recht op geeft;
- k. ***"Blok 3 VvE 4":***
de ruimten waarop het appartementsrecht met index 4 uitsluitend recht op geeft;
- l. ***"Blok 3 VvE 5":***
de ruimten waarop het appartementsrecht met index 5 uitsluitend recht op geeft;
- m. ***"Blok 3 VvE 7":***
de ruimten waarop het appartementsrecht met index 7 uitsluitend recht op geeft;
- n. "Boekjaar":
het boekjaar van de Vereniging;
- o. ***"Binnentuin":***
de in de Hoofdsplitsing betrokken semi-openbare gemeenschappelijke Binnentuin/ het gemeenschappelijk binnenterrein gelegen op de begane grond met alle daarop aanwezige voorzieningen waaronder maar niet beperkt tot toegangen, toegangspoorten, bestrating, vlonders, verlichting, riolering, waterputten, (straat)meubilair, begroeiing, plantenbakken, kas met toilet en berging, hekwerken, toegangspoorten, infrastructuur, en

overige voorzieningen behorende tot de Binnentuin alsmede het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag gelegen boven het parkeerdek in de vorm van retentiekragen onder de binnentuin voor lokale wateropslag;

- p. "Commissie":
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- q. "BW":
het Burgerlijk Wetboek;
- r. "Eigenaar":
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- s. **"Entrees Overzicht"**
het aan deze akte te hechten overzicht waarop de verschillende entrees, (nood)trappenhuis en fietsenstallingen zijn aangeduid;
- t. **"Fietsenstalling Fc"**
de fietsenstalling gelegen op de begane grond in gebouw 3.04 en aangegeven op het Entrees Overzicht met Fietsenstalling Fc;
- u. **"Fietsenstallingen Kelderverdieping"**:
de fietsenstallingen gelegen in de Kelderverdieping en de begane grond zijnde de Fietsenstallingen Fa, Fb, Fd, Fe en Ff;
- v. "Gebouw":
het gebouw of de gebouwen, met toebehoren waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;
- w. "Gebruiker":
degenen 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;
- x. "Gemeenschap":
het in de Splitsing betrokken Hoofdappartementsrecht;
- y. "Gemeenschappelijke Gedeelten":
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de gedeelten van de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, voor zover niet vallend onder de hierna gedefinieerde "Privé-gedeelte"; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- z. "Gemeenschappelijke Ruimten":
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft en die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- aa. "Gemeenschappelijke Zaken":

de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder de hierboven gedefinieerde "Gemeenschappelijke Gedeelten";

bb. "Grond":

de grond waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft;

cc. "Hoofdappartementsrecht":

het appartementsrecht dat bij de Akte in onderappartementsrechten wordt gesplitst;

dd. "Hoofdsplitsing":

de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan;

ee. "Hoofdvereniging":

de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van Hoofdsplitsing;

ff. "Huishoudelijk Reglement":

het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;

gg. "Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing":

het huishoudelijk reglement geldend voor de eigenaars van de appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing;

hh. "Jaarrekening":

de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

ii. "Jaarverslag":

het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;

jj. "Kelderverdieping" / "Kelderverdieping VvE 6":

de Kelderverdieping waarop het Appartementsrecht met index 6 uitsluitend recht op geeft;

kk. "Meerjarenonderhoudsplan":

het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;

ll. "Onderappartementsrecht":

een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;

mm. "Ondereigenaar":

de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;

nn. "Ondersplitsing":

de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW;

oo. "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;

pp. "Raad van Commissarissen":

de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;

qq. "Reglement":

het bij de Akte vastgestelde reglement van ondersplitsing;

rr. "Reglement van Hoofdsplitsing":

het bij de akte van Hoofdsplitsing vastgestelde reglement van splitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;

- ss. "Reservefonds":
 - het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
 - tt. **"Skywalk": de semi-openbare skywalk gelegen op de gemeenschappelijke daken van gebouwen 3.05, 3.07, 3.08 en 3.09, met toegangshub, lift, lounge en overige voorzieningen, een en ander zoals (schetsmatig) blijkt uit een aan deze akte te hechten overzichtstekening met nummer B9.110;**
 - uu. "Splitsing":
 - de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
 - vv. "Vereniging":
 - de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
 - ww. "Vergadering":
 - de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
 - xx. "Vergadering van de Hoofdvereniging":
 - de vergadering van eigenaars van de Hoofdvereniging;
 - yy. "Voorzitter":
 - de voorzitter van de Vergadering;
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- De Eigenaars en Gebruikers dienen tevens het Reglement Hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de eventuele krachtens de Hoofdsplitsing geldende regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. **Het gebruik van een Privé-gedeelte mag niet in strijd zijn met de bepalingen van het op dat moment geldende bestemmingsplan.** 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 en/of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden vastgelegd.
- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan:
- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; of

- hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden; of
- het Gebouw, de Grond, de Vereniging, de Hoofdvereniging dan wel een andere vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van splitsing respectievelijk ondersplitsing van een appartementsrecht dat is ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de eigenaars en/of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, 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 onmiddellijk dreigend gevaar voor:

- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; en/of
- het Gebouw en/of de Grond.

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 Reglement Hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing of een besluit van de Vergadering dan wel de Vergadering van de Hoofdsplitsing 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, het Reglement Hoofdsplitsing, een eventueel Huishoudelijk Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing, tenzij de Vergadering respectievelijk de Vergadering van de Hoofdvereniging voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement respectievelijk het Reglement Hoofdsplitsing 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 (GBO) van de individuele appartementsrechten ten opzichte van het totale gebruiksoppervlak van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, waarbij de gebruiksoppervlakten van de algemene en buitenruimtes niet zijn betrokken in de berekening, een en ander overeenkomstig de aan deze akte te hechten bijlage.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

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

zake van voormelde tekortkomingen waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlennen.

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

Artikel 10

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

10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:

- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
- b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in ***het reglement*** geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken ***en waarvoor in dit Reglement niet in een afwijkende regeling is voorzien***;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;

- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - k. de vanwege het Reglement Hoofdsplitsing door de Eigenaars verschuldigde bijdragen;
 - 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 of van de Vergadering van de Hoofdsplitsing.
- 10.3 In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.
- 10.4 Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds **periodiek** worden bepaald met inachtneming van de in Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.
- 10.5 Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars.

Artikel 11

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

- 11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde en voor zover deze kosten niet krachtens de Akte van Hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de Hoofdsplitsing, onder meer gerekend:

- a. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
 - b. de leidingen en buizen voor het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen, waaronder het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder g en h;
 - c. 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:

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte **voor zover die kosten en schulden betrekking hebben op de onderdelen van het Gebouw en/of de voorzieningen als genoemd in artikel 12.ii**; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. **de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de borstweringen, de leidingschachten, het fotovoltaïsch systeem (PV-panelen), de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de balkons alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;**
 - b. **de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken gelegen in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden), zoals:**
 - **de luchtbehandeling en de ventilatie;**
 - **de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;**
 - c. **het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte alsmede het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte;**

- d. het onderhoud, herstel en de vervanging van de (zowel in- als uitpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (zowel in- als uitpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het hang- en sluitwerk;*
- e. het schilderen van de onder e bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren);*
- f. 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 alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;*
- g. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;*
- h. de meterkast en de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen die zich bevinden in het Privé-gedeelte waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte;*
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming van het Privé-gedeelte waaronder de ruimtethermostaten en de vloerverwarming/verkoeling (voor zover niet in eigendom bij derden);*
- j. de huisbel en naambordhouders met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;*
- k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.*

En voorts alle kosten en schulden die betrekking hebben op zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan Privé-Gedeelten van een of meer (Onder)Appartementsrechten en waarvoor in deze akte geen voorziening is opgenomen. Deze kosten en schulden komen voor rekening van en worden gedragen door de Eigenaar(s) van de (het) betreffende (Onder)Appartementsrecht(en), zulks in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

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

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning bedraagt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds:
- ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
 - ten minste een half procent van de herbouwwaarde van de onderdelen van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars.
- 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 de onderdelen van het Gebouw en van de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars, 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.

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 (jaarlijkse) bijdrage aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk die het Hoofdappartementsrecht als kwalitatief lid van de Beheervereniging Moestuin Skywalk aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk verschuldigd is (welke bijdrage via de Hoofdvereniging aan de Beheervereniging Moestuin Skywalk wordt voldaan);**
 - d. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
 - e. 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, omfattende 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

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.

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

19.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het Reglement Hoofdsplitsing is het Bestuur verplicht tot het zonedig aangaan van een aanvullende verzekering 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. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar als waarbij de het bestuur van de Hoofdvereniging de verzekering is aangegaan.

- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft 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 clause met een gelijke strekking of voormelde clause waarin
de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderdvijfveertig (€ 11.345,-
) is aangepast.***

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

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 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 zowel de door de Eigenaar / ontwikkelaar aangebrachte erfafscheiding als de groene erfafscheiding (onder andere heesters, grassen en bodembedekkers) op de begane grond en op de Skywalk die een afscheiding vormen tussen de privé-tuinen/-terrassen gelegen op de begane grond onderling en tussen deze privé-tuinen/-terrassen en de Gemeenschappelijke Gedeelten (Binnentuin en Skywalk), de gemeenschappelijke plantenbakken gelegen voor de woningen, de overige voorzieningen behorende tot de Binnentuin en de Skywalk (met uitzondering van de moestuin en kas met bijbehorende toegangspoort), wordt gedaan**

door of in opdracht van de Hoofdvereniging op grond van artikel 20.3 en artikel 20.4 van de Hoofdsplitsing.

In verband met de instandhoudingsverplichting en de onderhoudsverplichting wordt hierna in artikel 30 lid 3 nog het een en ander bepaald ten aanzien van de bereikbaarheid van de Gemeenschappelijke Gedeelten (Binnentuin en Skywalk) door Privé-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 de eerste zin van Artikel 21.1 bepaalde kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte respectievelijk die Gemeenschappelijke Zaak.
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 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
 - 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.
- In artikel 30 van de Hoofdsplitsing (en zoals hierna is aangehaald in artikel 23.4) is een en ander bepaald omtrent het medegebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten en Zaken door derden wat op onderhavige Ondersplitsing van toepassing is.**
- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.

21.5 De groenvoorzieningen waaronder de groene erfafscheiding (onder andere heesters, grassen en bodembedekkers) als 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 van de Hoofdvereniging.

Artikel 22

Uitleg Akte en splitsingstekening

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt gehouden met:

- de aan de Akte te ontleen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan;
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden leiden;
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van het Gebouw en/of de Grond; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte behorende splitsingstekening.

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

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

23.1 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 **en met inachtneming van de alsdan geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen.**

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en

opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

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

23.3 ***In artikel 23.9 van de Hoofdsplitsing is het volgende opgenomen ten aanzien van het gebruik van de Binnentuin en de Skywalk wat tevens van toepassing is op onderhavige Ondersplitsing:***

“Het is de Eigenaren en Gebruikers en hun bezoekers slechts toegestaan (binnen de daartoe door de Vereniging respectievelijk Beheervereniging Moestuin Skywalk gestelde openingstijden) de Binnentuin en de Skywalk als zit-, speel- en recreatiegedeelte te gebruiken, voor zover de tuinaanleg (inclusief onderliggende waterkerende en constructieve laag) en het eventuele daarbij behorende zitmeubilair niet wordt beschadigd en voor zover er geen onredelijke hinder veroorzaakt wordt voor de omwonenden. Het hiervoor bedoelde gebruik is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de daartoe aangelegde paden in de Binnentuin en de Skywalk vrijgehouden worden. Het is niet toegestaan om eigen meubilair, speelgoed of andere zaken in de Binnentuin en op de Skywalk te stallen met uitzondering van hetgeen is bepaald in artikel 23.1.B.

Het gebruik van de Binnentuin en Skywalk kan nader worden geregeld of uitgewerkt in het Huishoudelijk Reglement.

Indien het gebruik van de Skywalk resulteert in schade aan het onderliggende dak dan zijn de kosten voor herstel en vervanging voor rekening van de Hoofdvereniging.”

23.4 ***In artikel 23.10 van de Hoofdsplitsing is het volgende opgenomen ten aanzien van het gebruik van de Binnentuin wat tevens van toepassing is op onderhavige Ondersplitsing:***

“De Binnentuin heeft een semi-openbaar karakter. De Binnentuin zal binnen de door de Vergadering vast te stellen tijden openbaar toegankelijk zijn, waarbij de opening van acht uur 's ochtends tot zeven uur 's avonds het uitgangspunt zal zijn, een en ander met inachtneming van het Huishoudelijk Reglement. Dit semi-openbaar karakter van de Binnentuin houdt in dat derden gebruik kunnen maken van de paden in de Binnentuin en de zit- en speelfaciliteiten, voor zover aanwezig. Voormeld gebruik door derden kan tevens slechts plaatsvinden met inachtneming van het verder in deze akte bepaalde (zie bijvoorbeeld het voorgaande lid van dit artikel)”

23.5 ***In artikel 30.3 van de Hoofdsplitsing is het volgende opgenomen ten aanzien van toegang en het gebruik van een in de Hoofdsplitsing betrokken Privé-gedeelte wat in onderhavige Ondersplitsing gemeenschappelijk betreft en wat tevens van toepassing is op onderhavige Ondersplitsing:***

“e. De Eigenaar(s)/ Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 2 zijn verplicht te gedogen dat Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index 5 en 7 te allen tijde te kunnen komen van en gaan naar de fietsenstalling Fe (zoals vermeld op het Entrees Overzicht) via de in het Appartementsrecht met index 2 gelegde Entree

E3.07.

Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik."

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering verboden, ***dit geldt tevens voor het plaatsen van airconditioningsapparatuur.***

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

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

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, wind- en terrasschermen, rolluiken, boilers, vlaggen, spandoeken, 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.

Appartementsrechten mogen zonneschermen aanbrengen met dien verstande dat dit geschiedt na schriftelijke toestemming van de Vergadering en conform de door de architecten voorgeschreven type zonwering, materialen en kleuren zoals blijkt uit de aan de akte van Hoofdsplitsing gehechte materiaalstaat. De Vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken indien niet (meer) aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden bedoeld zonnenscherm behoorlijk te onderhouden.

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.

25.1.1. De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privé-gedeelten van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is

voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden.

- 25.1.2. *Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Tekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.***
- 25.1.3. *De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.1.1 en 25.1.2 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Tekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.***

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 24 en 25, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

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.

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen zijn niet van toepassing op zaken die voortvloeien uit de met de eigenaar/ontwikkelaar gesloten koop-/aannemingsovereenkomsten voor zover deze betrekking hebben op de gemeenschappelijke zaken en delen waarbij geen aanpassing zal plaatsvinden in de contouren van de Appartementsrechten dan wel Gemeenschappelijke ruimten.

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.

De bestemming voor ***de appartementsrechten met indices 674 tot en met 679: wonen.***

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.

- 27.2a. *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 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.

- 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 dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan pas worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging. Een dergelijk besluit kan bovendien slechts 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.

Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

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.

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 28A.

Bevoegdheid in geval van lekkages

Ingeval er ten gevolge van schade of mankementen aan de aan de Appartementsrechten scheidende vloeren lekkages of soortgelijke situaties ontstaan, waardoor sprake is van een noodsituatie, waardoor het gebruik van het Hoofdappartementsrecht met index 6 (Kelderverdieping) in gevaar wordt gebracht of belemmert, heeft de Vereniging het recht om, onmiddellijk, zonder dat daarvoor enige toestemming van (een of meer van) de Eigenaars en/of Gebruikers van de Appartementsrechten gelegen op het dak van de stallingsgarage benodigd is, die maatregelen te treffen die nodig zijn om vorenbedoelde gevaren en of belemmeringen op te heffen.

Artikel 29

Opslag gevaarlijke stoffen

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

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

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

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te **(doen)** onderhouden **en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen**. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van deuren en raamkozijnen inclusief ramen.
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementrecht respectievelijk de Vereniging vergoed.
- In artikel 30.3 van de Hoofdsplitsing is het volgende opgenomen ten aanzien van toegang en het gebruik van een Privé gedeelte wat tevens van toepassing is op onderhavige Ondersplitsing:***
- “In aanvulling op het vorenstaande geldt:***
- a. voor iedere Eigenaar / Gebruiker van een Onderappartementrecht waar aangrenzend aan casu quo nabij terrassen van dit Onderappartementrecht gemeenschappelijke plantenbakken / groenvoorzieningen zijn gerealiseerd behorende tot de Binnentuin dan wel de groene erfafscheiding tussen een Privé-gedeelte en de Skywalk, dat iedere Eigenaar en Gebruiker op aanwijzing van de Vereniging zijn Privé-gedeelte een aantal keren per jaar (het eerste jaar circa acht (8) keer) beschikbaar houdt voor derden om de planten in de gemeenschappelijke plantenbakken / groenvoorzieningen 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.”***
- 30.4 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, zal de Vereniging het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor haar rekening (laten) verwijderen en naderhand herstellen.***

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 of van artikel 19 van de Hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

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

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 (ook die van de Hoofdsplitsing), is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.

32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen/**terrassen** en andere buitenruimten

33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn rekening als (terras)tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk Reglement, het hierna in de navolgende leden bepaalde alsmede het volgende:

- a. ***het is niet toegestaan om (vaste) beplanting in de terrastuin aan te brengen, anders dan in (losse) plantenbakken. Er mag niet gegraven worden in de terrastuin ter bescherming van de waterkerende laag.***
- b. ***de heesters, grassen en bodembedekkers die een afscheiding vormen tussen de privé-tuinen/-terrassen onderling en tussen de privé-tuinen/-terrassen en de Binnentuin dienen door en voor rekening van de Hoofdvereniging te worden onderhouden, een en ander zoals bepaald in artikel 20.3;***
- c. ***de door de Gerechtigde aangebrachte voorzieningen dienen door de Eigenaar/Gebruiker in stand gehouden te worden ter waarborging van de uniformiteit van de Binnentuin en de tuinen/terrassen gelegen in de Privé-gedeelten.***

De Vergadering kan besluiten af te wijken van voormelde instandhoudingsverplichting. Eventueel toegestane beloopbaar oppervlakte/afdeklaag (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) worden in het

Huishoudelijk Reglement vastgelegd. Een Eigenaar dient alvorens het beloopbaar oppervlak/de afdeklaag in zijn/haar Privé-gedeelte te wijzigen conform het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement, schriftelijke goedkeuring aan te vragen van het Bestuur.

- d. er mogen aan de balkons geen zaken worden gehangen of bevestigd waarvan het risico bestaat dat deze door wind of andere oorzaken komen te vallen.**
- e. er mogen geen airconditioningsapparatuur of anderszins verkoelingsapparatuur worden bevestigd, behoudens toestemming van de Vergadering.**

33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende tuinen, (dak-)terrassen en balkons (**voor zover aanwezig**) 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 (**zijnde tweehonderdvijftig (250) kilogram per vierkante meter**) overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds, daken **en waterkerende laag**. Tevens mogen in de tuinen en op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.

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

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien.

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.

Artikel 34

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

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33, kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging.

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

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

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

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

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

36.3 Het gebruik van een Privé-gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

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

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

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en

aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
Het Bestuur houdt een register van Gebruikers **bij, aan de hand van de door het Bestuur ontvangen verklaringen**, waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3 De in Artikel 37.1 **en Artikel 37.8** 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 Waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW van de Hoofdsplitsing.
- 37.8 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 maandelijksse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

38.3 Voor de periode dat één of meer Belegger(s), Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 38.1 en 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan die Belegger(s) toebehorende Appartementsrechten.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

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

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

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

Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.

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

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

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
- a. de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of Gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het Gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt;
- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 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. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de Hoofdvereniging.
- 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 Het in dit Artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 41.8 van het Reglement Hoofdsplitsing.
- 41.9 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.
- 41.10 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.
- 41.11 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, wordt daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

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. ***Bij overdracht dient het bepaalde in artikel 42.10 inzake de onlosmakelijke koppeling tussen de woningen en bergingen van de Hoofdsplitsing in acht te worden genomen.***
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;
 - d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn

geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging.
- 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, **waarbij het bepaalde in artikel 43.1 van de Hoofdsplitsing van toepassing is en in acht te worden genomen.**
- 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, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. 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, ***waarbij het bepaalde in artikel 44.1 van de Hoofdsplitsing van toepassing is en in acht te worden genomen.***

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, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. 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 Het bepaalde in dit Artikel laat onverlet het bepaalde in Artikel 45.5 van het Reglement Hoofdsplitsing.

45.6 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk Reglement of een besluit van de Vergadering, worden daaronder mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

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 Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 te Utrecht, De Nieuwe Defensie Ondersplitsing Blok 3 VvE 7 te Utrecht”. Zij heeft haar zetel in de gemeente Utrecht.**

De Vereniging mag als verkorte naam hanteren: “**Paulina van Crombruggehof 7 tot en met 12 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 privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van de 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.

46.7 De Vereniging vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de Hoofdsplitsing.

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 gedeponereerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.
- 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 boekjaar van de Hoofdvereniging.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

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

van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag. Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur. Het Bestuur is verplicht de Vergadering bijeen te roepen indien de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de Vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de Vergadering van de Hoofdsplitsing bijeenkomt.
- 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.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond, **of ten kantore van de Beheerder**.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres.

In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.

Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de Vergadering van de Hoofdvereniging.

- 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.
- 51.2 **Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt: negenhonderdvierenvijftig (954). Iedere Eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van het aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van het aandeel in de gemeenschap zoals vermeld in de omschrijving van het betreffende Appartementsrecht.**
- 51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt gebracht in de Vergadering van de Hoofdvereniging ook in stemming gebracht in de Vergadering. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de Vergadering van de Hoofdvereniging, tenzij de Vergadering met een meerderheid van twee

derden van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.

51.4 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de daarop gebaseerde besluiten van de Vergadering van de Hoofdvereniging.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

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

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.

Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden.

Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met 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

- 56.1a. De Vergadering beslist over het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en 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 het gebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die krachtens overeenkomst op grond van Artikel 21.3 aan een Eigenaar of een derde in gebruik zijn gegeven, hebben slechts de Eigenaars van de betreffende Appartementsrechten stemrecht, en wel ieder 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.

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.

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 de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit

met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

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

56.9 Een van artikel 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 **een**maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of

bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

57.11 Het Bestuur brengt namens de Eigenaars stem uit in de Vergadering van de Hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.3. Het Bestuur is bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens het Bestuur uit te oefenen.

57.12 Het Bestuur is verplicht om de Hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de Hoofdvereniging aangaat.

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 privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
- d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
- f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

- 59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 59.2 ***In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden 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 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere **(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 Gerechtigde 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 van twee (2) jaar na oplevering van het Gebouw of een deel daarvan.

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.

61.3 Indien de Hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit Artikel bedoeld heeft aangewezen, wijst de Vergadering bij voorkeur dezelfde partij als Beheerder aan.

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. In het Huishoudelijk Reglement dienen voorts de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing te worden opgenomen.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing 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 De genen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een 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.
- 65.11 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing.

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 artikel 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. Ondersplitsing

Artikel 68

Ondersplitsing

Ingeval van Ondersplitsing zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing, vermeld in de artikelen 18, 27.5, 48, 49.3, 50.2, 51.2, 51.3, 51.4 en 56.6 van het modelreglement van splitsing dat is vastgelegd in een op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, verleden akte, waarvan op diezelfde dag een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 deel 72212 nummer 160 van de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, van overeenkomstige toepassing.

S. Indexering

Artikel 69

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 70

Overgangsbepaling (regulier)

1. ***De Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.***
2. ***Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden (bijvoorbeeld ten aanzien van aansluitings- en leveringscontracten met nutsbedrijven en anderszins energievoorzieningen, alsmede de liften).***

3. **BPD heeft voor en namens de Hoofdvereniging en/of Vereniging een of meerdere overeenkomsten gesloten ten behoeve van onder andere Nutsvoorzieningen, waaronder (derhalve niet limitatief):**
- een Exploitatieovereenkomst met Eneco ten aanzien van de exploitatie van de WKO-installatie;
 - een overeenkomst ten aanzien van het gebruik van deelauto's in het project;
 - verzekeringen;
 - overeenkomsten ten aanzien van de exploitatie van de moestuin op de Skywalk.

Ten tijde van het afsluiten van deze overeenkomsten was de Hoofdvereniging / Vereniging nog niet opgericht. Het Bestuur van de Hoofdvereniging / Vereniging zal op eerste verzoek van BPD, als zij daartoe besluiten, middels contractsovername - op de wijze als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek - bedoelde contracten over nemen van BPD waardoor BPD zal zijn ontslagen uit de rechten en verplichtingen van deze overeenkomsten.

4. **BPD is ten aanzien van de aan hem op dat moment in eigendom toekomende Appartementsrechten voor zover gelegen in het gebouw tot en met het moment van oplevering van de Gemeenschappelijke Gedeelten in het Gebouw niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het Reservefonds als bedoeld in artikel 10.**

T. Slotbepaling

Artikel 71

Slotbepaling

1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.
2. Voor zover de Akte in strijd is of komt met de Akte van Hoofdsplitsing prevaleert het bepaalde in laatstbedoelde akte.
3. In de Akte van Hoofdsplitsing is het navolgende opgenomen ten aanzien van de gefaseerde oplevering:

"U. Overgangsbepaling gefaseerde ontwikkeling Project De Nieuwe Defensie Fase 3

Artikel 72

1. *Het Project De Nieuwe Defensie fase 3 bestaat onder andere uit:*
 - *Blok 3.a. onder andere bestaande uit achtennegentig (98) koopwoningen de zogeheten bouwdelen 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.05 (ondersplitsing A-1) en 3.06 (ondersplitsing A-5);*
 - *Blok 3.b. onder andere bestaande uit circa zesennegentig (96) koopwoningen de zogeheten bouwdelen 3.07, 3.08, (ondersplitsing A-2) 3.09, 3.10 (ondersplitsing A-3), 3.11, 3.12 (ondersplitsing A-4) en 3.13 (ondersplitsing A-7); en*
 - *een onder Blok 3.a. en Blok 3.b. gelegen parkeergarage met onder meer parkeerplaatsen en bergingen (ondersplitsing A-6).*
2. a. *BPD zal het project gefaseerd te ontwikkelen waarbij eerst instantie Blok 3.a en de onder Blok 3.a en Blok 3.b. liggende parkeergarage geheel (hierna tezamen: **Fase 1**) worden gegund en gerealiseerd. Op*

een later moment zal Blok 3.b. (hierna: **Fase 2**) worden gegund en gerealiseerd.

- b. Vanwege de bouwkundige verwevenheid en de gezamenlijke installaties zijn Blok 3.a., Blok 3.b en de onderliggende parkeergarage betrokken in een (1) (hoofd)splitsing in appartementsrechten.
- c. Om de gefaseerde ontwikkeling en oplevering juridisch te structureren worden in het onderhavig artikel onder meer:
 - de kostenverdeling;
 - het stemrecht; en
 - de afspraken van BPD in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen,
 in de overgangperiode (derhalve de periode tussen Fase 1 en Fase 2) (hierna: **Overgangperiode**) tot inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b uiteengezet. De breukdelen en zakenrechtelijke verhoudingen worden expliciet niet gewijzigd als gevolg van deze bepaling.
- d. Onder de opschortende voorwaarde van de inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b. wordt aldus de eerder in deze akte van (hoofd)splitsing opgenomen regeling ten aanzien van:
 - de kostenverdeling;
 - het stemrecht;
 - de afspraken met BPD in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen; en
 - de afspraken met de Eigenaars van (Onder)Appartementsrechten in afwijking van hetgeen in de voorgaande bepalingen van deze splitsingsakte is opgenomen,
 van toepassing en vervalt dit gehele artikel 72.

3. **Kostenverdeling**

In de Overgangperiode:

- a. zullen de Eigenaars van de Appartementsrechten die zijn ontwikkeld en gegund in Fase 1 niet meedelen in de kosten op grond van het breukdeel zoals gemeld in artikel 8 van deze akte, maar meedelen in de kosten op basis van het hierna te noemen aandeel gebaseerd op het breukdeel van de gerealiseerde en opgeleverde (onder)appartementsrechten, voor Fase 1 bestaande uit:
 - het elfduizend dertig/veertienduizend zevenhonderdvierentwintigste (11.030/14.724) aandeel voor het (Hoofd)Appartementsrecht A-1;
 - het eenduizend tachtig/veertienduizend zevenhonderdvierentwintigste (1.080/14.724) aandeel voor het gerealiseerde deel van het (Hoofd)Appartementsrecht A-5;
 - het tweeduizend zeshonderdveertien /veertienduizend zevenhonderdvierentwintigste (2614/14.724) aandeel voor de gerealiseerde en opgeleverde parkeerplaatsen in het (hoofd)Appartementsrecht A-6.

- b. zal BPD, voor zover het betreft de door haar gehouden (Onder)Appartementsrechten in de stallingsgarage (ondersplitsing A-6) voor zover die onderdeel zijn van Fase 2, niet bijdragen in de door feitelijk gebruik te maken kosten voor de stallingsgarage, aangezien dat gedeelte van de stallingsgarage niet in gebruik zal zijn. BPD draagt – wellicht ten overvloede – wel bij aan de kosten voor de installaties die nodig zijn om de parkeergarage (in zijn geheel) in gebruik te kunnen nemen/houden) en het reservefonds van ondersplitsing A-6 naar rato van hun aandeel in de gehele stallingsgarage.

4. Stemrecht

In de Overgangsperiode zal het stemrecht worden uitgeoefend door de Eigenaars conform het bepaalde in artikel 51 met dien verstande dat het maximaal aantal uit te brengen stemmen veertienduizend zeventienhonderd achtentwintig (14.728) bedraagt, waarbij de Eigenaars van de Appartementsrechten A-2, A-3, A-4 en A-7 ieder één (1) stem kunnen uitbrengen en de betreffende Eigenaars van de Appartementsrechten A-1, A-5 en A-6 de overige stemmen van het totaal aantal van veertienduizend zeventienhonderdachtentwintig (14.728) stemmen, en wel in de onderlinge verhouding van de tellers van de breukdelen als bedoeld in Artikel 8.1. De Eigenaars van de Appartementsrechten gerealiseerd in Fase 1 zijn bevoegd tot het uitbrengen van het aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van het aandeel in de Gemeenschap zoals vermeld in de omschrijving van het betreffende Appartementsrecht. In afwijking van vorenstaande zal ten aanzien van wijzigingen van de akten van de Hoofd- en Ondersplitsing van het Gebouw aangaande eventueel door te voeren wijzigingen in Fase 2, zal het stemrecht worden uitgevoerd conform het bepaalde in artikel 51.

5. Afspraken BPD

In de Overgangsperiode is tevens het volgende van toepassing:

- a. BPD zal voor haar rekening en risico zorgdragen voor een tijdelijke maar deugdelijke afsluiting van:
 - het gedeelte van de parkeergarage gelegen onder en behorende bij Blok 3.b; alsmede
 - het terrein van Blok 3.b. gelegen op het maaiveld.waarbij (onder meer) rekening zal worden gehouden met vluchtwegen, gemeentelijke vereisten en eventuele andere veiligheidsvoorschriften.
- b. BPD vrijwaart de eindgebruikers van Fase 1 (kopers individuele (Onder)Appartementsrechten) voor alle (bouw)verplichtingen ten aanzien van de realisatie van Blok 3.b. die BPD met de gemeente Utrecht is aangegaan in voormelde titel van aankomst (artikel 14, Artikel 16 en artikel 17) met uitzondering van de artikelen 18 (zelfbewoningsplicht) en 19 (anti-speculatiebeding) een en ander voor zover die op de eindgebruikers van toepassing zijn.
- c. Alle (eventuele) extra kosten betrekking hebbende op/het gevolg zijnde van de gefaseerde ontwikkeling zullen door BPD worden gedragen en

BPD vrijwaart hierbij de eindgebruikers (kopers individuele (Onder)Appartementsrechten) voor eventuele kosten en/of anderszins aansprakelijkheden in dit verband.

6. Afspraken Eigenaars

In de Overgangsperiode is daarnaast het volgende van toepassing:

De Eigenaars zijn bekend met de gefaseerde ontwikkeling van het Gebouw en aldus ook bekend met het feit dat de gemeenschappelijke gedeelten:

- *in de hoofdsplitsing, voor zover die zijn gelegen in/op/onder het te realiseren Gebouw 3.b, zoals onder meer:*
 - i. *een gedeelte van de Binnentuin; en*
 - ii. *een gedeelte van de Skywalk,*
- *in de ondersplitsing van de stallingsgarage (Appartementsrecht A-6), voor zover die zijn gelegen onder Blok 3.b,*

tot de oplevering van Fase 2 niet in gebruik zullen (kunnen) zijn. Voor deze gedeelten zullen aldus ook geen kosten (zoals reserveringen in het reservefonds) worden gemaakt, tot inschrijving van de afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b. De Eigenaars vrijwaren BPD voor het vorenstaande beperkte gebruik.

7. Bouwkundige wijzigingen Fase 2

In het geval dat BPD in Fase 2 bouwkundige wijzigingen wenst aan te brengen ten aanzien van het aantal Appartementsrechten, de indeling en inrichting daarvan, de bestemming dan wel de grootte van de Appartementsrechten zal de Vergadering daaraan haar medewerking verlenen zonder daaraan voorwaarden te (kunnen) verbinden.

Bouwkundige wijzigingen ten aanzien van het aantal Appartementsrechten kunnen slechts plaatsvinden na goedkeuring van de Gemeente Utrecht. Indien de bouwkundige wijzigingen in Fase 2 resulteren in een wijziging van de akte(n) van splitsing in appartementsrechten (hoofd- en/of ondersplitsing) van het Gebouw zal de Vergadering daaraan haar medewerking verlenen en zal de Vergadering het Bestuur van de Vereniging machtigen om deze wijziging van de splitsingsakte te bewerkstelligen.

- 8.** *Wellicht ten overvloede bevestigt de Gerechtigde hierbij uitdrukkelijk dat (i) de breukdelen van de Appartementsrechten in deze akte; en (ii) de zakenrechtelijke verhoudingen (zoals de grenzen van de Appartementsrechten) als gevolg van de voormelde gefaseerde ontwikkeling niet zullen wijzigen."*

Constatering vervulling opschortende voorwaarde

Door de inschrijving van afschriften van de akten van ondersplitsing van de gebouwen van Blok 3.b., zoals die mede op heden voor mij, notaris, zijn verleden, is de vermelde opschortende voorwaarde vervuld, is daarmee de Overgangsperiode beëindigd en komt de "Overgangsbepaling gefaseerde ontwikkeling Project De Nieuwe Defensie Fase 3" zoals opgenomen in de Hoofdsplitsing en hiervoor aangehaald, te vervallen.

BENOEMING BESTUURDER

Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van het Bestuur wordt voor de eerste maal tot enig bestuurder benoemd: **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.

EERSTE BOEKJAAR

Het eerste Boekjaar van de Vereniging van Eigenaars vangt aan op de dag waarop de notariële akte van levering met betrekking tot de overdracht van het eerste Appartementsrecht getekend zal worden en eindigt op éénendertig december van het eerste volledige kalenderjaar na oplevering van de Appartementsrechten.

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 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 ieder van de besturen van de Vereniging van Eigenaars van de Hoofdsplitsing en de betreffende Ondersplitsing (“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 (Fase 1 en Fase 2), 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 twee jaar na de algehele oplevering van het Gebouw, door het Bestuur 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 jaar na de algehele oplevering van het Gebouw.

BESTAANDE ERDIENSTBAARHEDEN, KETTINGBEDINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen die op het Registergoed betrekking hebben wordt verwezen naar de hiervoor vermelde Eigendomsakte (deel 85769 nummer 2), welke bepalingen woordelijk luiden als volgt:

"G. ALGEMENE VOORWAARDEN

Op de Koopovereenkomst en levering van het Verkochte zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden voor levering in eigendom van grond van de gemeente Utrecht 2014" (hierna 'AVV 2014'), zoals vastgesteld in de vergadering van negenentwintig januari tweeduizend vijftien van de raad van de gemeente Utrecht voor zover daarvan niet bij de hierna te vermelden bijzondere voorwaarden is afgeweken.

Koper verklaarde een exemplaar van de AVV 2014 te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en de daaruit voortvloeiende verplichtingen te aanvaarden en zich daaraan te onderwerpen.

In de AVV 2014 zijn onder meer de volgende bepalingen woordelijk opgenomen:

" Kwalitatieve verplichting voor riolering, kabels en leidingen en overige voorzieningen van openbaar nut

Artikel 10

10.1 De Koper is verplicht al hetgeen dat op, in, aan of boven (een deel van) het Verkochte is aangebracht in verband met openbare voorzieningen, waaronder rioolbuizen, kabels, leidingen, CAI-kasten, straatnaamaanduidingen, rozetten, en dergelijke, te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk. Na de eigendomsoverdracht kunnen soortgelijke voorzieningen door de Gemeente slechts worden aangebracht na verkregen toestemming van de Koper.

10.2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 1 genoemde werkzaamheden, zal ter keuze van de Gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de Koper worden vergoed.

10.3 Burgemeester en Wethouders kunnen, op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de Koper, vrijstelling verlenen van de verplichtingen genoemd in lid 1. Indien vrijstelling wordt verleend kunnen hieraan voorwaarden of een tijdsbepaling worden verbonden.

10.4 Het bepaalde in dit artikel wordt door de Koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de Gemeente en rustende op het Verkochte. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

Aanleg en instandhouding parkeerplaats

Artikel 11

11.1 Indien in de Overeenkomst is bepaald dat Koper (een) parkeerplaats(en) op eigen terrein dient aan te leggen, is Koper of diens rechtsopvolger tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en), voor zijn rekening een van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen, in stand te

houden en te gebruiken. Koper zal al datgene nalaten dat de instandhouding en de toegankelijkheid van de parkeerplaats zoals vorenbedoeld in gevaar brengt. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken na schriftelijke goedkeuring door de Gemeente. Voor zover toekomstige (particuliere) kopers en/of bewoners van het verkochte niet beschikken over een personenauto c.a. wordt de gebruiksverplichting voor die situatie tijdelijk opgeschort.

11.2 Het is niet toegestaan de gerealiseerde parkeerplaats(en) separaat van de woning(en) te vervreemden. Indien in de Overeenkomst is bepaald dat koper op het Verkochte appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen zal realiseren, dient elke gerealiseerde parkeerplaats in juridische zin aldus aan het woonappartement waarbij deze behoort te zijn verbonden, dat separate verkoop van parkeerplaatsen niet mogelijk is.

11.3 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel tezamen met het boetebeding zoals bedoeld in artikel 13, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de Gemeente en ten behoeve van de Gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in dit artikel alsmede artikel 13 bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

11.4 Op gelijke wijze als hierboven in lid 3 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 3 bedoelde artikelen, als de in lid 3 en in het onderhavige lid 4 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.

Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.”

ENZOVOORTS

“ Artikel 13

13.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten hem een boete ten bate van de gemeentekas op te leggen, welke boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.

13.2 De hoogte van de boete zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel bedraagt:

- a In geval van overtreding van de verplichting om mee te werken aan de eigendomsoverdracht zoals bedoeld in artikel 3, alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen, bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming niet blijvend onmogelijk is geworden: drie promille (3‰) van de Koopsom van het Verkochte voor elke dag na het verstrijken van 14 dagen zoals bedoeld in artikel 12 lid*

1, tot en met de dag van nakoming, tot een maximum van tien procent (10%) van de Koopsom van het Verkochte.

b In geval van overtreding van één van de verplichtingen zoals bedoeld in artikel 11, inhoudende de aanleg en/of de instandhouding van de parkeerplaats alsmede elke andere overtreding van één of meerdere verplichtingen bij of krachtens de algemene of de bijzondere voorwaarden met de Koper overeengekomen, waarvan nakoming blijvend onmogelijk is geworden: vijftig procent (50%) van de Koopsom van het Verkochte per overtreding.

13.3 De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de Koper.

13.4 Indien de Koper de in dit artikel bedoelde boete heeft verbeurd, zal de Gemeente de verbeurde boete verrekenen met de aan de Gemeente vervallen waarborgsom dan wel met de ontvangen gelden uit hoofde van de ingeroepen bankgarantie.

13.5 Indien de Koper op grond van dit artikel een boete verbeurt wegens het feit dat de Overeenkomst wordt ontbonden, wordt deze boete vermeerderd met omzetbelasting.

13.6 In het geval de Overeenkomst is ontbonden en feitelijke ingebruikname door de Koper reeds heeft plaatsgevonden, is de Koper verplicht het Verkochte onmiddellijk terug op te leveren in de staat waarin het zich op het moment van feitelijke ingebruikname bevond.”

Enzovoorts.

H. BIJZONDERE VOORWAARDEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE

De Koopovereenkomst en levering zijn voorts gesloten onder de volgende bijzondere

voorwaarden zoals opgenomen in de Koopovereenkomst, woordelijk luidende:

“Bouwopgave:

De door de koper te ontwikkelen en te realiseren bouwopgave voor fase 2 van het Plangebied, bestaande uit circa honderddrieënveertig (143) sociale huurwoningen (bouwweld 4.6), circa honderdvierennegentig (194) koopwoningen (bouwweld 4.3), met bijbehorende parkeervoorzieningen en bergingen ten behoeve van voornoemde woningen.”

ENZOVOORTS

“14. Staat van het perceel grond

14.1 Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de realisatie en instandhouding van de Bouwopgave.

14.2 De koper aanvaardt het verkochte in de juridische staat zoals in artikel 5 van de AV 2014 en deze overeenkomst omschreven. Voorts aanvaardt de koper uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, maar voor de koper kenbaar zijn uit de feitelijke situatie.

Indien na ondertekening van deze overeenkomst doch vóór juridische levering erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen of kwalitatieve verplichtingen gevestigd moeten worden, zal de koper zijn medewerking

daaraan verlenen, tenzij redelijkerwijs kan worden vastgesteld dat zulks een negatieve invloed zal hebben op de te realiseren bouwopgave.

14.3 Het verkochte wordt geleverd en aanvaard als bouwterrein in de zin van de Wet omzetbelasting 1968, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en overigens overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014.

*14.4 De gemeente heeft opdracht gegeven tot het houden van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 6.1 van de AV 2014. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in de verkennende bodemonderzoeksrapporten "De Nieuwe Defensie, blok 3 te Utrecht", vervaardigd door AMOS Milieutechniek te Utrecht (rapportnummer 214.0146.BR.11.ROS d.d. 23 november 2021), respectievelijk "De Nieuwe Defensie, blok 5 te Utrecht", vervaardigd door AMOS Milieutechniek te Utrecht (rapportnummer 224.0038.BR.11.ROS d.d. 14 april 2022), welke rapporten aan de notariële akte van levering zullen worden gehecht **(bijlage 6a en 6b)**.*

Indien mocht blijken dat het perceel grond niet overeenkomstig artikel 6 van de AV 2014 kan worden geleverd, zullen partijen nader overleg plegen over de alsdan ontstane situatie. Indien dit overleg niet binnen drie maanden na aanvang hiervan tot overeenstemming leidt, is sprake van een geschil in de zin van artikel 18 van de AV 2014 en heeft elk der partijen het recht dit geschil voor te leggen aan de rechter.

14.5 In afwachting van definitieve meting zullen de grenzen van het verkochte, indien nodig en op verzoek van de koper, door of vanwege de gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.

14.6 De gemeente zal op de krachtens artikel 11.1 van toepassing zijnde datum van levering het verkochte fiscaal bouwrijp opleveren.

14.7 De koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering het verkochte te inspecteren.

Voorafgaande aan het passeren van de akte van levering zal tussen partijen een grondschoon plaatsvinden, waarvan de resultaten zullen worden vastgelegd in een door beide partijen te ondertekenen proces-verbaal (opleveringsrapport).

14.8 De gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst, de Ontwikkelovereenkomst en de Allonge, bepaalde.

14.9 De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van de grond dan die voor het beoogde gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat beoogde gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst."

ENZOVOORTS

"16. Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het verkochte

16.1 De koper heeft het recht (maar geen plicht) op de door de gemeente te verkopen en te leveren percelen grond te starten met de realisatie van de op deze percelen grond voorziene Bouwopgave gedurende zes maanden

nadat is voldaan aan de voorwaarde dat (a) een Bruikbare omgevingsvergunning is verkregen en (b) 70% van de koopwoningen (begrepen in de desbetreffende fase) onvoorwaardelijk is voorverkocht. De gemeente kan voor start bouw een recht op teruglevering van de percelen grond (tegen terugbetaling van de koopprijs aan de koper en onder aftrek van 10% van de koopprijs in verband met door de gemeente gemaakte kosten) uitoefenen indien de koper niet is gestart met de bouw binnen zes maanden ná het in de eerste volzin bedoelde moment en de Gemeente nadien heeft verzocht alsnog te starten met de bouw binnen 1 maand en start bouw vervolgens is uitgebleven. Indien koper is gestart met de bouw van de woningen overeenkomstig de eerste volzin, dienen de bouwwerkzaamheden in een continue bouwstroom te worden voortgezet, en uiterlijk binnen drie (3) jaar na de start bouw zover te zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening, is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en met inachtneming van het bepaalde in de leden 2 t/m 6 van dit artikel en op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen.

16.2 De koper is verplicht om ten behoeve van de in artikel 14.1 vermelde Bouwopgave (gebouwde) autoparkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen, waarbij voldaan wordt aan het ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning geldende gemeentelijk beleid op het gebied van parkeren.

Dit betekent dat voor de koopwoningen 121 autoparkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd en voor de sociale huurwoningen 27 autoparkeerplaatsen.

Daarnaast is de koper verantwoordelijk voor de realisatie van voldoende deelmobiliteit voor de gehele wijk De Nieuwe Defensie (950 woningen), een en ander conform de verkeersrapportage die als bijlage is gevoegd bij de door de gemeenteraad op 10 maart 2022 vastgestelde 1e herziening van het bestemmingsplan Merwedekanaalzone, deelgebied 4, Defensieterrein, Het gaat hierbij om 9 deelauto's die via een nader te bepalen MaaS applicatie kunnen worden ontsloten. De koper zal daarvoor afspraken maken met één of meer beoogde exploitanten van deelmobiliteit.

De koper zal na ondertekening van de onderhavige overeenkomst en uiterlijk voor het moment van ontvankelijk worden van de aanvraag van de omgevingsvergunning(en), activiteit bouwen, de benodigde afspraken met de beoogde mobiliteitsexploitant(en) vastleggen. Dit zal ook worden opgenomen in het mobiliteitsbeheerplan dat in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning moet worden ingediend. Er moet hiermee worden gezorgd voor voldoende borging van een goed functionerend en betaalbaar MaaS-concept vanaf de oplevering van de eerste woningen en minimaal tot 10 jaar na realisatie en oplevering van de laatste woningen. Ontwikkelaar dient de toekomstige eigenaar of eigenaren van de gebouwen (zodanig verenigd in een VvE) te verplichten om de borging gedurende de afgesproken periode te garanderen.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de deelauto's zullen door of in opdracht van de gemeente worden aangelegd in openbaar gebied. De gemeente geeft daarmee toestemming voor de plaatsing en exploitatie van de laadpalen en heft geen precario.

16.3 Koper 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 koper dient na realisering van de woningen aan de gemeente een opnameprotocol nieuwbouw (BRL 9500, deel 5 voor woningbouw; zie voor meer informatie

<http://www.lenteakkoord.nl/wpcontent/uploads/2014/05/20140506Lenteakkoord-factsheet-oplevertoets-EPC-en-ventilatie.pdf>) te overleggen, waaruit blijkt dat alle energiebesparende maatregelen uit de EPC-berekening daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

16.4 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw" (IWK) d.d. februari 2016 in acht nemen, dat als bijlage 8 aan deze overeenkomst is gehecht. Uiterlijk twee maanden nadat de woningen gereed zijn gemeld bij de gemeente dient de koper bewijzen te overleggen dat volledig voldaan is aan de in het IWK opgelegde maatregelen. Vanwege de op het dak van het verkochte aanwezige publiek toegankelijke skywalk, kan niet aan alle vereisten voor het verkrijgen van een PKVW-certificaat (certificaat Veilig Wooncomplex) worden voldaan. Koper zal daarom diens technisch woningadviseur een verklaring laten aanleveren bij de gemeente waaruit blijkt dat de woningen in het verkochte wel voldoen aan de PKVW vereisten op woningniveau.

Ten aanzien van het verplichte gebruik van (hard)hout met een keurmerk van FSC, of een ander door de Toetsingscommissie Inkoop Hout TPAC als goed beoordeeld keurmerk, vindt deze bewijsvoering plaats door overhandiging aan de gemeente van een Toepassing hout-certificaat. Indien de koper niet, niet volledig of niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen genoemd in dit artikellid en de koper in gebreke is gesteld, kan aan de koper ten behoeve van de Gemeentekas een boete worden opgelegd overeenkomstig de bedragen als vermeld in de aan deze overeenkomst gehechte bijlage B bij IWK, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen, het recht op verdere schadevergoeding en/of het recht tot ontbinding van de overeenkomst.

16.5 Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het verkochte door of vanwege de koper toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de koper aan de gemeente worden vergoed.

17. Kettingbeding: Bijzondere afspraken ten aanzien van de realisering en verkoop van de bouwwerken, garanties

- 17.1 De koper zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Heireglement, de Handhaafinstructie geluidhinder veroorzaakt door bouw- sloop- en renovatiewerkzaamheden 2015 en de Nota Bouwhinder van december 2014 (bijlage 9) in acht nemen.
- 17.2 De fundering van het/de bouwblok(ken) mag ondergronds niet uitsteken buiten het verkochte in verband met de inpassing van riolering en kabel- en leidingentracés.
- 17.3 Alle op het verkochte te bouwen koopwoningen dienen door de koper te worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.
- 18. Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht**
- In de koop(aannemings)overeenkomsten die koper (BPD) sluit met kopers van een individuele woning of appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, dienen de navolgende clausules te worden opgenomen, teneinde commerciële verhuur van betaalbare koopwoningen te voorkomen en de leefbaarheid in de gemeente Utrecht te bewaken.*
- 18.1 Koper (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon een koop(aannemings)overeenkomsten sluiten ten behoeve van de realisatie van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 355.000,-- (prijspeil 1 januari 2022), en als sprake is van energiebesparende voorzieningen mag de VON-prijs maximaal EUR 376.300,-- (prijspeil 1 januari 2022) bedragen, (hierna te noemen Woning), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.
- 18.2 De koper, zijnde uitsluitend een natuurlijk persoon, van een Woning (hierna te noemen : Koper) verplicht zich jegens de gemeente de Woning (bouwnummers 3.02.325 t/m 3.02.329, 3.02.331 t/m 3.02.335, 3.02.337 t/m 3.02.341, 3.03.347 t/m 3.03.356, 3.11.461 t/m 3.11.470, 3.11.472 t/m 3.11.475, 3.12.481 t/m 3.12.483 en 3.12.485 t/m 3.12.487) uitsluitend zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen gedurende een termijn van vijf (5) jaar nadat zowel de levering van de Woning door koper (BPD) aan Koper heeft plaats gevonden als de Woning is voltooid (als bedoeld in artikel 16.1. Voor het zelf bewonen is vereist een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) op het betreffende adres.
- 18.3 In aanvulling op lid 2 van dit artikel is bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van Koper toegestaan en is materieel gelijkgesteld aan zelfbewoning.
- 18.4 Het is Koper niet toegestaan de Woning binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel geheel of gedeeltelijk te verhuren, in vruchtgebruik te geven of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht te vestigen of de woning anderszins in gebruik te geven aan een derde.
- 18.5 Koper kan van de verplichtingen uit lid 2 van dit artikel ontheffing krijgen van de gemeente indien zich binnen de genoemde termijn van vijf (5) jaar omstandigheden voordoen die ten tijde van het aangaan van de koop(aannemings)overeenkomst redelijkerwijze niet te voorzien waren en

ten gevolge van welke omstandigheden redelijkerwijze niet van Koper verlangd kan worden dat Koper de Woning zelf blijft gebruiken of doen gebruiken zoals vermeld in lid 2 van dit artikel. Een verzoek tot ontheffing zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk met opgave van de omstandigheden bij de gemeente te worden ingediend.

18.6 Onder de in lid 5 van dit artikel bedoelde omstandigheden wordt onder meer verstaan:

- a. overlijden van Koper of zijn/haar echtgeno(o)t(e) dan wel partner of overlijden van een inwonend gezinslid;*
- b. echtscheiding of verbreking van een duurzaam samenlevingsverband;*
- c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziek te of werkloosheid;*
- d. noodzakelijke wijzigingen van werk/woning of werk/woonklimaat op medische of sociale gronden;*
- e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest;*
- f. verhuur van de woning door Koper gedurende tijdelijk verblijf tot zes (6) maanden met uitloop tot maximaal twaalf (12) maanden, mits dit verblijf wel tijdelijk van aard blijft, van Koper in het buitenland;*
- g. in geval van executoriale verkoop ex artikel 268 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek respectievelijk in geval van verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 174 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.*

18.7 Indien Koper na verkregen ontheffing van de gemeente, zoals genoemd in lid 5 van dit artikel, binnen de in lid 2 genoemde termijn over gaat tot vervreemding aan een opvolgende koper, dan begint voor de opvolgende koper de in lid 2 genoemde niet opnieuw te lopen, maar wordt deze termijn door de opvolgende koper voortgezet.

19. Kettingbeding: Anti-speculatiebeding

19.1 Koper (BPD) zal uitsluitend met een natuurlijk persoon (hierna te noemen: Koper) een koop(aannemings)overeenkomsten sluiten ten behoeve van de bouw van één woning of één appartement in de categorie Betaalbare koopwoning, met een VON-prijs tot aan de van toepassing zijnde NHG-grens, thans EUR 355.000,-- (prijspeil 1 januari 2022), en als sprake is van energiebesparende voorzieningen bedraagt de VON-prijs maximaal EUR 376.300,-- (prijspeil 1 januari 2022), (hierna te noemen Woning), waarbij het bepaalde in dit artikel van toepassing is.

19.2 In verband met het gestelde in lid 1 van dit artikel is het Koper niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de Woning aan Koper tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning aan derden - verlening van een zakelijk gebruiksrecht daaronder begrepen - over te gaan, tenzij Koper hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:

- a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;*

- b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;*
- c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;*
- d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;*
- e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.*

Een verzoek om toestemming zoals bedoeld in dit lid dient schriftelijk bij de gemeente te worden ingediend.

19.3 De in lid 2 van dit artikel genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door Koper en het totaalbedrag van:

- de kosten van verkrijging van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en

- de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit door Koper over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeteringswerkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.

19.4 De waarde van de Woning bij vervreemding is gelijk aan de koopsom die Koper van de opvolgende nieuwe koper ontvangt, tenzij de gemeente van oordeel is dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. De waarde van de Woning wordt in dat geval vastgesteld door een door de gemeente in te schakelen onafhankelijke en gecertificeerde taxateur waarbij het taxatierapport tevens is gevalideerd door een bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) aangesloten validatie-instituut.

Mocht de uitkomst van de taxatie lager zijn dan de koopsom, dan wordt de koopsom die Koper van de opvolgende koper ontvangt als waarde van de Woning gehanteerd. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van het in lid 2 genoemde verzoek tot en met de datum waarop de gemeente schriftelijk toestemming heeft verleend, wordt de in lid 2 genoemde termijn van rechtswege gestuit.

19.5 De kosten van voornoemde taxatie zijn voor rekening van de gemeente, tenzij uit de taxatie blijkt dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft. In het geval dat de taxatie uitwijst dat de waarde van de Woning de koopsom overtreft, komen de kosten van de taxatie voor rekening van Koper. Blijkt uit de taxatie dat de waarde van de Woning gelijk is aan of lager uitvalt dan de koopsom, dan zijn de kosten van de taxatie voor rekening van de gemeente.

19.6 Onder de kosten van verkrijging van de Woning worden in ieder geval begrepen: de aanneemsom, de kosten van centrale klimaatinstallatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop(aannemings)overeenkomst, met

een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.

- 19.7 Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van zaken die onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van de Woning. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van 10% per jaar.*
- 19.8 Indien de in lid 6 en lid 7 van dit artikel bedoelde kosten niet kunnen worden aangetoond aan de hand van over te leggen nota's, dient Koper een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk gecertificeerd taxateur en is gevalideerd door een bij het NRVT aangesloten validatie - instituut.*
- 19.9 Indien de in lid 4 van dit artikel omschreven berekeningswijze leidt tot een negatief bedrag, en er dus geen overwinst is, heeft Koper geen betalingsverplichting zoals genoemd in lid 2 van dit artikel.*
- 19.10 Bij gedeeltelijke vervreemding dan wel verlening van een zakelijk gebruiksrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.*
- 19.11 De gemeente kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 2 van dit artikel.*
- Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval Koper redelijkerwijs genoodzaakt is de Woning te vervreemden, wegens:*
- a. echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;*
 - b. overlijden van Koper of diens partner;*
 - c. ingrijpende wijziging in het gezinsinkomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid, ziekte of werkloosheid;*
 - d. verandering van werkkring waarbij de koper genoodzaakt is te verhuizen;*
 - e. indien Koper het vrije beheer over zijn vermogen verliest.*

20. Kettingbeding

- 20.1 Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 16, 17, 18, 19 en dit artikel alsmede het bepaalde in de artikelen 11 en 13 van de AV 2014, bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan een nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen ten behoeve van de gemeente en ten behoeve van de gemeente aan te nemen en in verband daarmee, om het in voormelde artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.*
- 20.2 De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 16.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de*

artikelen 16.5, 17.2, 18 en 19 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.

20.3 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.

20.4 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel kan door de gemeente aan Koper die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van EUR 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

21. Kwalitatieve verplichtingen

21.1 Het is de koper niet toegestaan in, op of aan het verkochte werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder, dan wel 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 de koper ontstaat - waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering - is voor rekening van de koper. Met het oog op handhaving van deze verplichting is de gemeente te allen tijde gerechtigd na overleg met de koper het verkochte te betreden en te inspecteren.

21.2 Het gestelde in dit artikel en artikel 10 van de AV 2014 wordt bij deze door de koper aanvaard als een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente en rustende op het verkochte. Deze verplichtingen zullen als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zullen overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zullen tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.“

I. KETTINGBEDINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE

1. Het bepaalde in de artikelen 11 en 13 van de AVV2014 en de hiervoor aangehaalde artikelen 16, 17, 18, 19 en 20 worden hierbij - ten aanzien van het Verkochte door en ten behoeve van de Gemeente aan Koper opgelegd en door Koper aanvaard. Koper verplicht zich bij iedere overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de verlening daarop

van een beperkt recht, 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 recht woordelijk op te nemen.

2. *De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting tot het opleggen van de daar genoemde artikelen als kettingbeding vervalt na afgifte van de in artikel 16.1 bedoelde verklaring, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 16.5, 17.2, 18 en 19 van deze overeenkomst en met uitzondering van de artikelen 11 en 13 van de AV 2014.*
3. *Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een woning, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiksrecht daarop - binnen een periode van vijf (5) jaar na de datum van levering - dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de verplichtingen uit artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel, alsmede onderstaand boetebeding in hun zijn geheel aan elke opvolgende verkrijger of rechthebbende op het zakelijk gebruiksrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden bedongen en aangenomen.*
4. *In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 18 (Kettingbeding: Zelfbewoningsplicht) en artikel 19 (Kettingbeding: Anti-speculatiebeding) alsmede dit artikel kan door de Gemeente aan Koper, of diens rechtsopvolger, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een onmiddellijk en zonder (nadere) ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete worden opgelegd van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd het recht van de Gemeente om aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.*

J. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN AANZIEN VAN HET VERKOCHTE

Het hiervoor aangehaalde artikel 10 uit de AVV 2014 wordt hierbij door en ten behoeve van de gemeente Utrecht ten aanzien van het Verkochte aan Koper opgelegd, welke verplichting hierbij worden aangemerkt als verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en wordt als zodanig uitdrukkelijk door Koper aanvaard.

Voormelde verplichting zal overgaan op al degenen die het Verkochte 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 Verkochte of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, zijn eveneens aan voormelde verplichting gebonden.

Inlas: De gemeente Utrecht heeft per e-mail de date elf mei tweeduizend drieëntwintig akkoord gegeven op de gefaseerde ontwikkeling in blok 3 a en blok 3 b alsmede de overgangsbepaling.

In deze e-mail komt onder meer voor:

“Door de afspraken die Gemeente en BPD met elkaar zijn overeengekomen ziet BPD een aantal potentiële risico’s voor de eindgebruikers (particuliere kopers) in Blok 3a

in het geval de realisatie onverhoopt toch gefaseerd wordt uitgevoerd. Vanuit die gedachte is het voor BPD wenselijk om enige aanvullingen op de koopovereenkomst overeen te komen. BPD stelt de volgende aanvullingen/wijzigingen van de koopovereenkomst voor:

1. *In de koopovereenkomst is de Bouwopgave gedefinieerd die van toepassing is op Blok 3. In afwijking van het bepaalde in de koopovereenkomst, kan de Bouwopgave ten aanzien van Blok 3 als volgt worden gefaseerd:
Fase 1: 98 koopwoningen, alsmede de onder Blok 3a en Blok 3b liggende parkeergarage ten behoeve van de woningen in Blok 3a en Blok 3b; en
Fase 2: 96 koopwoningen.*
2. *Indien door BPD wordt gekozen voor een gefaseerde realisatie van Blok 3, zoals hiervoor omschreven:*
 - a. *hoeft geen nieuwe omgevingsvergunning ten aanzien van Blok 3 als geheel te worden aangevraagd; er is in dit kader al afstemming geweest met de toezichthouder dat de tijdelijke situatie voldoet.*
 - b. *gelden de verplichtingen uit koopovereenkomst ten aanzien van de Bouwopgave van Blok 3, waaronder bijvoorbeeld de maximale bouwperiode en het recht op teruglevering van de gemeente, per fase niet; en*
 - c. *geldt de afspraak tot 70% voorverkoop niet.**Voor het overige zullen de rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst onverkort van kracht blijven.*
3. *Indien door BPD wordt gekozen voor een gefaseerde uitvoering van de Bouwopgave van fase 3, zal BPD Blok 3 in één keer (Fase 1 en Fase 2) in zijn geheel in appartementsrechten splitsen. In de splitsingsakte zullen bepalingen worden opgenomen voor de overgangperiode tussen de oplevering van Fase 1 en de oplevering van Fase 2, die in concept in de bijlage zijn gevoegd."*

Einde inlas

K. VESTIGING OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN

*Mede verscheen voor mij: mevrouw Jolanda Susanna Houkje Wouda, kantooradres 3584 BH Utrecht, Newtonlaan 265, geboren te Hessisch-Oldendorf, Bondsrepubliek Duitsland op een november negentienhonderdeenzeventig, als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stedin Netbeheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, Blaak 8, 3011 TA (postadres: postbus 49, 3000 AA Rotterdam), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, hierna te noemen "Stedin".*

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

- i. *De Koper en Stedin komen bij deze overeen onderstaand opstalrecht te verlenen, te aanvaarden en door de inschrijving van deze akte te vestigen.*
- ii. *De Koper verleent aan Stedin ten laste van het Verkochte een zelfstandig recht van opstal om in de op voormeld tekening met nummer A. 40.135, met dikke lijn omcirkeld, kruisarcering en de letters "TRAFO" schetsmatig aangegeven delen van het perceel- hierna te noemen: "strook grond" -, een traforuimte met bijbehorende kabels, leidingen, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen en andere nutsvoorzieningen aan te leggen, te hebben,*

gebruiken, in stand te houden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen,

iii. Alle met de vestiging van de opstalrechten verband houdende kosten zijn voor Koper/Erfpachter.

iv BEPALINGEN OPSTALRECHT

Het recht van opstal wordt verleend onder toepassing van de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in het hiervoor aangehaalde artikel 21 van de Koopovereenkomst, welke bepalingen prevaleren boven de hierna te noemen algemene voorwaarden en bepalingen in geval van tegenstrijdigheden en voorts onder de bepalingen zoals hieronder vermeld:

Artikel 1 (tegenprestatie):

De verlening van het hiervoor vermelde recht geschiedt "om niet". Mitsdien is het Stedin aan de Gemeente Utrecht geen retributie verschuldigd.

Artikel 2 (Schade):

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

Artikel 3 (Kosten):

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

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

Artikel 4 (Algemene Voorwaarden):

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

Erfpachter heeft een kopie van deze Algemene Voorwaarden ontvangen.

De algemene voorwaarden luiden woordelijk als volgt:

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

BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

1.1. de eigenaar: de eigenaar/eigenaren van of de zakelijk gerechtigde(n) tot het belaste perceel bedoeld onder 1.3;

1.2. het bedrijf: de wederpartij van de eigenaar in de overeenkomst;

1.3. het belaste perceel: het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;

- 1.4. *de overeenkomst: de door het bedrijf met de eigenaar te sluiten overeenkomst tot het vestigen van een zakelijk recht, en/of kwalitatieve verplichting, beide al dan niet met bijbehorende erfdienstbaarheden;*
- 1.5. *de werken: de werken zoals omschreven in de overeenkomst;*
- 1.6. *bijbehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij de werken behorende, zaken die nodig zijn om de werken optimaal te doen functioneren;*
- 1.7. *de ruimte: de (in pandige) ruimte in of op de onroerende za(a)k(en), waarin, -aan of -op de werken zich bevinden.*

BELAST PERCEEL

Artikel 2.

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

Artikel 3.

- 3.1. *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*

- 3.2. *Het bedrijf is eigenaar van de door haar aangebrachte werken en bijbehoren.*
- 3.3. *Het bedrijf zal bij de inrichting van de ruimte gebruikmaken van materialen welke de productie van geluid en elektromagnetische velden zoveel als redelijkerwijs mogelijk voorkomen. Eventuele aanvullende maatregelen ter isolatie van aangrenzende ruimtes zullen door de eigenaar op diens kosten worden aangebracht. Eigenaar vrijwaart het bedrijf dienaangaande van aanspraken zowel van zichzelf als van derden.*
- 3.4. *Te treffen bouwkundige voorzieningen aan de ruimte zullen in overleg tussen de eigenaar en het bedrijf worden uitgevoerd.*
- 3.5. *De kosten van onderhoud aan ventilatieroosters, deuren en binnenkant van de ruimte zijn voor rekening van het bedrijf.*
- 3.6. *De ruimte is alleen toegankelijk voor het bedrijf.*
- 3.7. *De eigenaar zal de ruimte in goede staat en bereikbaar houden, met inbegrip van het voldoende vrijhouden van de ventilatieroosters aan de buitenkant.*
- 3.8. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
 - a *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b *het overbrengen van elektrische energie, gas, signaal of warmte door middel van bedoelde werken, dan wel een goede en ongestoorde werking van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 3.9. *De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van de werken zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf, dat zonder redelijke gronden deze toestemming nimmer zal weigeren:*
 - a *geen onroerende zaken - gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.**Het bedrijf zal de in dit lid bedoelde toestemming slechts weigeren op gronden die, c.q. daaraan slechts voorwaarden verbinden welke, voortvloeiend uit het bepaalde in lid 3.3 van dit artikel.*
- 3.10. *Indien het belaste perceel door (een) derde(n) wordt gebruikt, dan zal de eigenaar deze derde(n) van de inhoud van de overeenkomst (met bijbehorende tekeningen) en deze Algemene Voorwaarden in kennis stellen.*

3.11. Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om, onverminderd het bepaalde in artikel 10, terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn.

SCHADEVERGOEDING

Artikel 4.

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

AANVANG, OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

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

Artikel 6.

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

Artikel 7.

- 7.1. Het recht is altyddurend en niet opzegbaar.*
- 7.2. De artikelen 87 en 105 lid 1 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing.*

Artikel 8.

- 8.1. In afwijking van het bepaalde in artikel 7.1 vervalt het recht zodra de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld en het bedrijf te kennen heeft gegeven van het recht geen gebruik meer te maken.*
- 8.2. Het bedrijf is verplicht na het vervallen van het recht de gedane overschrijving in de openbare registers namens partijen te doen royeren, waartoe de eigenaar bij deze aan het bedrijf machtiging verleent.*
- 8.3. Binnen één jaar nadat de werken definitief buiten gebruik zijn gesteld, zal het bedrijf de bedoelde werken tot twee meter onder het maaiveld verwijderen en het terrein weer in behoorlijke staat brengen. In afwijking van het in het voorgaande lid van dit artikel gestelde kunnen partijen in onderling overleg overeenkomen dat de werken, nadat zij buiten gebruik zijn gesteld, niet zullen worden verwijderd.*

GESCHILLENREGELING

Artikel 9.

- 9.1. *Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade dan wel de verplichting tot betaling of de grootte van een vergoeding verband houdende met deze overeenkomst, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een door partijen in onderling overleg aan te wijzen deskundige, dan wel, indien één der partijen of beide partijen daaraan de voorkeur geeft/geven, aan een drietal deskundigen. Van deze drie deskundigen wijzen de partijen er ieder één aan en beide door partijen aangewezenen in onderling overleg de derde.*
- 9.2. *Mocht er tussen de partijen over de benoeming van de deskundige geen overeenstemming worden bereikt of, ingeval er drie deskundigen moeten worden benoemd, één van de partijen met de benoeming van de door haar aan te wijzen deskundige in gebreke blijft, dan zal de benoeming van de ontbrekende deskundige op verzoek van de meest gereede partij plaatsvinden door de kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het belaste perceel is gelegen.*
- 9.3. *De uitspraak van de deskundige(n) zal voor partijen gelden als bindend advies.*
- 9.4. *Indien de deskundige(n) binnen zes maanden na een opdracht tot vaststelling van schade geen bindende uitspraak heeft/hebben gegeven, vervalt de opdracht en zal/zullen er overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid één /drie andere deskundige(n) worden benoemd.*

ONTBINDING

Artikel 10.

- 10.1. *Partijen doen uitdrukkelijk afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.*
- 10.2. *Elke partij zal uitsluitend nakoming al dan niet gepaard gaande met schadevergoeding of enkel schadevergoeding kunnen vorderen.*

KOSTEN

Artikel 11.

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

OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 12.

De eigenaar zal:

- a *in de periode tussen de datum waarop hij de overeenkomst heeft ondertekend en de datum van vestiging van het recht, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht kunnen belemmeren;*

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

enzovoorts

" M. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN WKO installatie

Het Verkochte is belast met:

- *een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Stichting WKO DND, statutair gevestigd te Utrecht, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden; en*
- *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, gevestigd bij een akte mede op heden voor mij, notaris, verleden,*

In deze akte van vestiging onderopstal komt ondermeer voor, woordelijk luidende:

VI. VOORWAARDEN EN BEDINGEN ONDEROPSTALRECHT

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

Artikel 1 - Omvang Onderopstalrecht en algemene bepalingen

- 1. Krachtens het Onderopstalrecht is de Onderopstaller bevoegd om in, op en/of boven de Onroerende Zaak de Energievoorziening in eigendom te hebben of te verkrijgen.*
- 2. Onderopstaller is bevoegd tot het aanleggen, in eigendom hebben, in stand houden, gebruiken, onderhouden, wijzigen, uitbreiden, verleggen, vervangen en verwijderen (een en ander in overleg met de Opstaller) met bijbehoren in de Onroerende Zaken, zoals is aangegeven op de Demarcatie (-tekening) en omschreven in de Technische Aansluitvoorwaarden. Het genoemde recht van verwijderen geldt niet (i) in geval de regeling van artikel 11.7 Exploitatieovereenkomst van toepassing is, en (ii) aan het einde van de looptijd (casu quo de tussentijdse beëindiging conform de Exploitatieovereenkomst casu quo artikel 11.7 van de Exploitatieovereenkomst) van de in de Exploitatieovereenkomst overeengekomen exploitatieperiode waarbij de Eigenaar (of een nader te noemen derde) de Energievoorziening zal kopen casu quo overnemen van Eneco.*
- 3. Het recht van onderopstal houdt in de bevoegdheid om in verband met de feitelijke uitoefening van het recht van onderopstal met de nodige mensen, materialen en materieel vanaf de openbare weg ongehinderd (rekening houdend met het feit dat er meer werkzaamheden plaatsvinden) te komen*

en te gaan van en naar de Energievoorziening, (in beginsel) uit te oefenen over wegen, paden en gangen welke de Onroerende Zaak ontsluiten, mede omvattende het recht tot het verrichten van werkzaamheden.

- 4. De Onderopstaller mag het Onderopstalrecht, de Onroerende Zaak en de Energievoorziening slechts gebruiken overeenkomstig het bepaalde in deze Akte. Een ander gebruik is slechts na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Opstaller en de Eigenaar toegestaan.*
- 5. Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken en de aard van het Onderopstalrecht zich daar niet tegen verzet zijn de in lid 6 van dit artikel geciteerde bepalingen uit de "Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)" – hierna A.V.Z., zoals gehanteerd door Eneco van toepassing. Bij eventuele tegenstrijdigheden prevaleert de inhoud van deze akte.*
- 6. Algemene Voorwaarden Zakelijk Recht (versie april 2022)*

DEFINITIES

Artikel 1

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

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

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

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

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

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

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

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

BELASTE PERCEEL

Artikel 2

- 1 Eneco is altijd gerechtigd van het Belaste perceel gebruik te (doen) maken, voor zover dit volgens Eneco noodzakelijk is, voor uitoefening van het Recht, waaronder het realiseren, (aan)leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen en/of verwijderen van de Werken.*
- 2 Eneco is ook gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten het Belaste perceel gelegen grond van de Eigenaar, als dit noodzakelijk is voor de door of namens Eneco uit te voeren werkzaamheden en voor de toegang tot het Belaste perceel.*
- 3 Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Eneco de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na kennisgeving aan de Eigenaar en/of andere rechthebbenden op de in artikel 2 lid 2 bedoelde grond.*

- 4 *Bij de uitoefening van het Recht zal Eneco zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de Eigenaar en andere rechthebbenden en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.*
- 5 *Eneco spant zich in om in overleg met de Eigenaar en andere rechthebbenden, na uitvoering van de werkzaamheden het terrein van de Eigenaar dan wel de in artikel 2 lid 2 genoemde grond zoveel en zo spoedig mogelijk weer in de toestand te brengen vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden. Indien nodig zal Eneco maatregelen nemen voor de afvoer van overtollige grond.*

Artikel 3

- 1 *De Eigenaar en andere rechthebbenden behouden het volledige genot en gebruik van het Belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan Eneco verleende rechten.*
- 2 *Eneco heeft het eigendom van de door haar op het Belaste perceel aangebrachte Werken en Bijbehorende zaken.*
- 3 *De Eigenaar zal geen handeling (doen) verrichten waardoor:*
 - a. *de Werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *een goede en ongestoorde werking van de Werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het Recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 4 *De Eigenaar zal binnen een strook van 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 Percelen Grond 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, omzetzerving, 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, omzetzerving, 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, omzetzerving, 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 de Percelen 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 Percelen Grond te realiseren Gebouwen.*
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 de Percelen 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 de Percelen Grond zijn 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 de Percelen 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 de Percelen 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 de Percelen 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 de Percelen 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 kettingsbeding 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 de 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 de 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.”

N. OPSTALRECHT NUTSVOORZIENINGEN STADSWARMTENET

Het Verkochte 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 mede op heden voor mij, notaris, verleden,

In deze akte komt onder meer voor, 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 verlijden akte van overdracht of verlening van beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen.

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

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

Vestiging erfdiensbaarheid

Ter uitvoering van de overeenkomst en het hiervoor in artikel 6 bepaalde, wordt bij deze gevestigd ten behoeve van de opstallen waarop het opstalrecht betrekking heeft, als heersend erf, en ten laste van:

- *de overige opstallen zich bevindend op het Registergoed als dienend erf;*
- *het bij de Eigenaar verblijvende (bloot-)eigendom van het Registergoed (gemelde **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 1392**, met een oppervlakte van (ongeveer) elf duizend tweehonderd zesenzestig vierkante meter (11.266 m²) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, en **kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie R, nummers 872, 873 1391, 1394, 1396 en 1399**, met een totale oppervlakte van (ongeveer) drieduizend zeshonderdtweëntachtig vierkante meter (3.682 m²), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) als dienend erf,*

een recht van erfdiensbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf leidingen legt en in stand houdt in de ondergrond en het recht van toegang heeft tot het heersend erf, vanaf de openbare weg, om de installatie met toebehoren waarop het opstalrecht betrekking heeft te bereiken, op de voor de eigenaar van het dienend erf minst bezwarende wijze. Deze erfdiensbaarheid wordt door Eneco aanvaard.

Deze erfdiensbaarheid wordt afhankelijk gesteld van het recht van opstal, hetgeen inhoudt dat de erfdiensbaarheid van rechtswege zal eindigen op het tijdstip waarop het recht van opstal eindigt.”

Voorts wordt verwezen naar een op negentien juni tweeduizend drieëntwintig voor mr. E.R. Schaefers, notaris te Utrecht verleden akte van vestiging opstalrecht, waarvan een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst in register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 86732 nummer 32, waarin voorkomt woordelijk luidende:

“Recht van opstal

Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde wordt hierbij door de Eigenaar ten behoeve van Ziggo en ten laste van de onroerende zaak, een zelfstandig zakelijk recht van opstal in de zin van artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek verleend tot het hebben, houden, gebruiken, onderhouden, herstellen, inspecteren, het eventueel wijzigen of verwijderen en zo nodig vernieuwen van kabels en/of leidingen met toebehoren, waaronder (een) CAI-kast(en) in/op de onroerende zaak, een en ander zoals op de op de aan deze akte gehechte tekening met nummer

135595-454483 schetsmatig is aangegeven, welk zakelijk recht van opstal hierbij nadrukkelijk wordt gevestigd en welk recht bij dezen door Ziggo wordt aanvaard. De kosten die aan deze vestiging verbonden zijn, zijn voor rekening van de Eigenaar.

Algemene Voorwaarden

Het recht van opstal ten behoeve van Ziggo wordt gevestigd onder de "Algemene Voorwaarden bij vestiging van zakelijke rechten van Ziggo (versie februari 2019)", welke algemeen voorwaarden woordelijk luiden als volgt:

"Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- 1.1. de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de (zakelijk) gerechtigde(n) tot het belaste perceel dan wel degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het belaste perceel heeft verkregen;
- 1.2. het bedrijf: Ziggo Netwerk B.V, statutair gevestigd te Groningen, alsmede haar rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel;
- 1.3. het belaste perceel: (het gedeelte van) het perceel/de percelen grond waarop het recht wordt gevestigd;
- 1.4. het recht: een zakelijk recht als bedoeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- 1.5. het werk: kabel(s), als bedoeld in artikel 1.1 van de Telecommunicatiewet, met toebehoren;
- 1.6. toebehoren: een of meer door het bedrijf noodzakelijk te achten, bij het werk behorende, zaken die nodig zijn om het werk te doen functioneren.

BELASTE PERCEEL

Artikel 2.

- 2.1. Het bedrijf dan wel een door het bedrijf ingeschakelde derde is gerechtigd van het belaste perceel te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, voorzover zulks naar het oordeel van het bedrijf noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van het werk en toebehoren.
- 2.2. Het bedrijf dan wel een door het bedrijf ingeschakelde derde is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken of te doen maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.
- 2.3. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal het bedrijf de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de eigenaar.
- 2.4. Bij de uitoefening van het recht zal het bedrijf zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder en schade veroorzaken.
- 2.5. Het bedrijf is verplicht in overleg met de eigenaar, na uitvoering van de in artikel 2.1 genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering van de werkzaamheden, te brengen.
- 2.6. Indien eigenaar het bedrijf verzoekt het werk te verleggen c.q. te verplaatsen komen de verleggings-/ verplaatsingskosten en/of de kosten

van het nemen van beschermende maatregelen geheel voor rekening van eigenaar.

Artikel 3.

- 3.1 *De eigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker behouden het volledige genot en gebruik van het belaste perceel voor zover een en ander niet in strijd is met de aan het bedrijf verleende rechten.*
- 3.2 *Het bedrijf is eigenaar van het door hem aangebrachte werk en toebehoren.*
- 3.3. *De eigenaar zal geen handeling verrichten of doen verrichten waardoor:*
 - a. *het werk gevaar zou kunnen lopen;*
 - b. *een goede en ongestoorde werking van het werk zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *een ongestoorde uitoefening van het recht zou kunnen worden belemmerd.*
- 3.4. *De eigenaar zal binnen een strook van 1 meter aan beide zijden van de hartlijn van het werk zonder schriftelijke toestemming van het bedrijf:*
 - a. *geen bouwwerken, gesloten wegdek, kabels, buizen en leidingen, drainage, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond (doen) indrijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsnemen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) aanbrengen in het bodemniveau.*
- 3.5. *De eigenaar staat jegens het bedrijf voor in dat aan (een) derde(n) geen rechten zijn verleend die de uitoefening van het recht kunnen belemmeren.*
- 3.6. *Indien de eigenaar in ernstige mate in verzuim blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in de voorgaande leden van dit artikel, is het bedrijf bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen welke naar het oordeel van het bedrijf om redenen van veiligheid dan wel voor een ongestoorde uitoefening van het recht noodzakelijk zijn, waarbij de eigenaar geen recht op schadevergoeding kan doen gelden.*

SCHADE

Artikel 4.

- 4.1 *Directe materiële schade aan eigendommen van de eigenaar als gevolg van de werkzaamheden voor het leggen, hebben, (onder)houden, verleggen, vervangen enz. van het werk zal het bedrijf in onderling overleg en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden aan de eigenaar.*
- 4.2 *Indien tengevolge van door of namens de eigenaar uitgevoerde werkzaamheden schade aan het werk is ontstaan, kan het bedrijf de eigenaar hiervoor aansprakelijk stellen.*

OVERDRAAGBAARHEID, OPZEGBAARHEID EN DUUR

Artikel 5.

- 5.1 *Het recht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en is uitsluitend opzegbaar door het bedrijf.*

5.2 *De eigenaar machtigt hierbij het bedrijf onherroepelijk, met de macht van substitutie, om zonder nadere medewerking een verklaring van afstand van het recht in de daartoe bestemde openbare registers te laten inschrijven.*

5.3 *Het bedrijf kan haar rechten en verplichtingen uit deze algemene voorwaarden, alsmede uit de eventueel met de eigenaar te sluiten overeenkomst overdragen aan (een) derde(n)*

Artikel 6.

6.1 *Bovengenoemde bepalingen beperken op geen enkele wijze de rechten die het bedrijf op grond van de relevante telecommunicatie wetgeving zijn toegekend; "en*

Vervangende bepaling artikel 2.2

Het bepaalde in voormeld artikel 2.2. wordt vervangen door:

"Voor zover het werk in een op het belaste perceel geplaatste bebouwing is gelegen is het bedrijf gerechtigd tot onbelemmerde toegang tot de ruimte waarin het werk zich bevindt en eigenaar zal hiertoe alle redelijkerwijs noodzakelijke medewerking verlenen."

Afwijking artikel 3.4

Het bepaalde in voormeld artikel 3.4 van de Algemene Voorwaarden is (gedeeltelijk) niet van toepassing op het recht van opstal aangezien de CAI kasten in de gemeenschappelijke ruimte van het gebouw worden aangebracht.

Bijzondere voorwaarden

De navolgende bijzondere voorwaarden van toepassing zullen zijn:

- a. *Voormeld opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd en wordt geacht te zijn ingegaan op heden.*
- b. *De Eigenaar is niet bevoegd om voormeld opstalrecht op te zeggen.*
- c. *De Eigenaar verleent, voor zoveel nodig, aan de Ziggo onherroepelijke volmacht om in het geval van het eindigen van voormeld opstalrecht daarvan in de openbare registers voor registergoederen te doen blijken middels inschrijving van notariële akte(n) en/of verklaring(en), namens de Eigenaar vanwege Ziggo ondertekend, welke volmacht niet zal eindigen door het overlijden van de Eigenaar dan wel zijn ondercuratelestelling.*
- d. *Het bedrijf is aan de Eigenaar geen terugkerende retributie verschuldigd. Dit laat onverlet een verplichting van het bedrijf tot schadevergoeding in de gevallen en onder de voorwaarden als bedoeld in de algemene voorwaarden.*
- e. *Voor het geval één of meerdere verplichtingen van respectievelijk de Eigenaar of het bedrijf uit hoofde van de opstalrechten om iets te dulden of niet te doen geen zakelijke werking hebben of zullen hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die respectievelijk de onroerende zaak of het betreffende opstalrecht onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek. Ook degenen die van respectievelijk de Eigenaar of het bedrijf ten aanzien van de onroerende zaak een recht van gebruik zullen verkrijgen zullen daaraan mede zijn gebonden.*
- f. *Alle verplichtingen van respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf uit hoofde van het opstalrecht (ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke*

werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als vermeld onder sub e.):

a. zullen door de Eigenaar:

- 1. bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak; en/of*
- 2. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek;*

b. zullen door het bedrijf:

- 1. bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van het betreffende opstalrecht;*
- 2. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van het opstalrecht met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en/of*
- 3. bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de onroerende zaak door het bedrijf met een beperkt recht;*

bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van respectievelijk het bedrijf en de Eigenaar worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald. Respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf is voorts jegens respectievelijk de opstalhouders en de Eigenaar verplicht tot het bedingen – bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 253 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek - van een nieuw beperkt gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) ten aanzien van respectievelijk de onroerende zaak en het opstalrecht om alle verplichtingen uit hoofde van het opstalrecht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen als hiervoor bedoeld - door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van respectievelijk het bedrijf en de Eigenaar de daarmee corresponderende rechten aan. Alle rechten die voor respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het bepaalde in dit artikel zijn – voor zover rechtens mogelijk - kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat die rechten overgaan op degene die respectievelijk de onroerende zaak en het opstalrecht onder bijzondere titel verkrijgt. Voor het geval die rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, dan zijn respectievelijk de Eigenaar en het bedrijf bevoegd om die rechten over te dragen aan (een) derde(n), maar uitsluitend tezamen met respectievelijk de onroerende zaak en het betreffende opstalrecht.”

VERVREEMDINGSVERBOD GEKOPPELDE STALLINGSPLAATS

De Eigenaars van de Onderappartementsrechten met indices * tot en met *, welke recht geven op een woning, zullen ieder een nog nader aan te wijzen Onderappartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een stallingsplaats gelegen in Kelderverdieping verkrijgen. De stallingsplaats zal onlosmakelijk gekoppeld zijn aan de woning en mogen niet los van elkaar overgedragen worden.

Binnen de Hoofdsplitsing mogen de stallingsplaatsen wel onderling overdragen

(geruild) worden, zolang iedere eigenaar van een Onderappartementsrecht dat recht geeft op gebruik van een woning van blok 3 van het Project *De Nieuwe Defensie*, waaraan bij de eerste levering een stallingsplaats is gekoppeld, ook eigenaar blijft van een stallingsplaats in de Kelderverdieping.

Onder overdracht is in dit artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling. Voormeld vervreemdingsverbod geldt tevens ten aanzien van het vestigen van een recht van erfpacht of het vestigen van een recht van vruchtgebruik zodanig dat het recht van gebruik van de stallingsplaats toekomt aan een derde niet zijnde Eigenaar van een woning in blok 3 van het project *De Nieuwe Defensie*. Indien van toepassing zal in de akte van levering waarbij een verkrijger van een woning in het project *De Nieuwe Defensie* tevens een stallingsplaats verkrijgt het vervreemdingsverbod worden opgenomen.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens het kadaster rust op het Registergoed de volgende publiekrechtelijke beperking:

*“Publiekrechtelijke beperking: Melding, bevel, beschikking of vordering
Wet bodembescherming*

Betrokken gemeente: Utrecht

Afkomstig uit stuk: HYP 79459 / 50, ingeschreven op 29-10-2022.”

WOONPLAATSKEUZE

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

BIJLAGEN

Aan deze akte worden de volgende bijlagen gehecht:

- 1) de Tekening;
- 2) breukdelenoverzicht als bedoeld in Artikel 8;
- 3) Entree overzicht;
- 4) bericht van indepotname;
- 5) Overzichtstekening Skywalk;
- 6) (een kopie van) de onderhandse akte van volmacht aan de verschenen persoon;

De bijlagen maken onderdeel uit van deze akte.

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