

AKTE HOUDENDE HOOFDSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Rijnsburgerblok, onderdeel K 3-4

project "Octagon" te Leiden

61501231/01 (4)

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

mevrouw Eveline Denise Berkholst, geboren te Hilversum op tweeëntwintig juni negentienhonderd eenentachtig, met kantooradres: Parnassusweg 737, 1077 DG Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

Synchroon B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Utrecht en met adres: Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24437966 ("**Synchroon**").

De verschijnende persoon, handelend als gemeld,

OVERWEGENDE

(A) Synchroon is eigenaar van het perceel grond, plaatselijk bekend als Ballonstraat 6 tot en met 52 (even nummers) te 2312 NC Leiden, Stationsweg 31 en 33 te 2312 AT Leiden, Stationsplein 1D te Leiden en Vliegerstraat 2, 2G, 2T, 4 tot en met 114 (even nummers) te 2312 CN Leiden, en Zeppelinpad 8T te Leiden, kadastraal bekend **gemeente Leiden, sectie L, nummers:**

- (1) **2503** (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 1892), ongeveer groot zevenhonderdnegentien vierkante meter (719 m²);
- (2) **2506** (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 1894), ongeveer groot zevenhonderdzevenendertig vierkante meter (737 m²);
- (3) **2501** (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 2376), ongeveer groot tweeduizend tweehonderdtwaalf vierkante meter (2.212 m²);
- (4) **2510** (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 2492), ongeveer groot achtendertig vierkante meter (38 m²);
- (5) **2508** (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 2498), ongeveer groot negentien vierkante meter (19 m²);

(de "**Grond**"),

op welke Grond een gebouw zal worden gerealiseerd, genaamd "Octagon" te Leiden, bestaande uit commerciële ruimten, woningen met bergingen en een stallingsgarage met verder aan- en toebehoren (het "**Gebouw**"),

welke Grond is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap Vaanster III B.V. voor het hebben en houden van een WK-installatie met aan- en toebehoren, zulks onder de voorwaarden als hierna aangehaald in artikel 6 (bijzondere lasten en beperkingen);

welke Grond is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V. voor het hebben en houden van een transformatorstation

met bijkomende kabelwerken en met verder toebehoren, zulks onder de voorwaarden als hierna aangehaald in artikel 6 (bijzondere lasten en beperkingen);

welke Grond is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V. voor het hebben en houden van een warmteafdracht-station ("IWAS") met bijkomende leiding-/kabelwerken en met verder toebehoren, zulks onder de voorwaarden als hierna aangehaald in artikel 6 (bijzondere lasten en beperkingen).

- (B) Ter zake de begrenzing en de grootte van de Grond zijn voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maat is derhalve voorlopig. De definitieve perceelsvorming van de Grond zal nog door het Kadaster geschieden.
- (C) De Grond is door Synchron verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig juli tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 81823 nummer 3, van een afschrift van een akte van levering op achtentwintig juli tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J. Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam, welke akte is verbeterd blijkens een proces-verbaal van verbetering inzake clerical error op vijf augustus tweeduizend eenentwintig opgemaakt door mr. I.M.B. Balvert, notaris te Amsterdam (de "**Eigendomstitel**").
- (D) Synchron wenst over te gaan tot de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 juncto 107 van het Burgerlijk Wetboek van de Grond, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, waartoe zij deze akte wenst te ondertekenen.

VERKLAART

Artikel 1. Splitsingstekening

- 1.1 Aan deze akte is daartoe een uit drie (3) bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers 1 tot en met 5 de gedeelten van de Grond en het Gebouw met aanbehoren, welke bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven; en van welke gedeelten het uitsluitend gebruiksrecht in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten zal zijn begrepen (bijlage).
- 1.2 De splitsingstekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertien juli tweeduizend eenentwintig in depot genomen onder **nummer 20210712000027**.
- 1.3 Blijkens een aan deze akte gehecht bewijs van indepotname van de Bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de complexaanduiding van de in de splitsing te betrekken Grond: Leiden L 2515A (bijlage).

Artikel 2. Splitsingsvergunning

Voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is geen splitsingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 22 Huisvestingswet.

Artikel 3. Omschrijving appartementsrechten

Het Gebouw zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening zijn aangeduid met de indices 1 tot en met 5, en welke nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen (Westelijke woontoren) gelegen op de derde etage tot en met de achtste etage van het Gebouw, met bergingen gelegen op de begane grond en op de tweede etage van het Gebouw, alsmede de entree op de begane grond van het Gebouw en de ruimte gelegen op de tussenetage van het Gebouw, plaatselijk bekend Ballonstraat 8 tot en met 52 (even nummers) te Leiden, kadastraal bekend **gemeente Leiden, sectie L, complexaanduiding 2515A, appartementsindex 1**;
uitmakende het vierduizend éénhonderdvierennegentig/achttienduizend vijfhonderdzesentachtigste (4.194/18.586^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen (Oostelijke woontoren) gelegen op de derde etage tot en met de negende etage van het Gebouw, met bergingen gelegen op de begane grond, op de tussenetage en op de tweede etage van het Gebouw, alsmede de entree op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend Vliegerstraat 4 tot en met 114 (even nummers) te Leiden, kadastraal bekend **gemeente Leiden, sectie L, complexaanduiding 2515A, appartementsindex 2**;
uitmakende het zesduizend veertig/achttienduizend vijfhonderdzesentachtigste (6.040/18.586^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stallingsgarage met afzonderlijke stallingsplaatsen op de begane grond en de tussenetage van het Gebouw, alsmede de in-/uitrit en ontsluiting (hellingbanen) op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend Vliegerstraat 2G te Leiden, kadastraal bekend **gemeente Leiden, sectie L, complexaanduiding 2515A, appartementsindex 3**;
uitmakende het éénduizend zevenhonderdnegenennegentig/achttienduizend vijfhonderdzesentachtigste (1.799/18.586^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte(n) gelegen op de begane grond en de eerste etage van het Gebouw, plaatselijk bekend Stationsweg 31 en 33 te Leiden, kadastraal bekend **gemeente Leiden, sectie L, complexaanduiding 2515A, appartementsindex 4**;
uitmakende het éénduizend vierhonderdvijf/achttienduizend vijfhonderdzesentachtigste (1.405/18.586^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte in het Gebouw inclusief de daarbij behorende voorzieningen gelegen op de begane grond, de tussenetage, de eerste etage en de tweede etage van het Gebouw, alsmede de entree op de begane grond van het Gebouw, plaatselijk bekend Ballonstraat 6 te Leiden, kadastraal bekend **gemeente Leiden, sectie L, complexaanduiding 2515A, appartementsindex 5**;
uitmakende het vijfduizend éénhonderdachtenveertig/achttienduizend vijfhonderdzesentachtigste (5.148/18.586^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, zijnde de Grond waarop het Gebouw is/wordt gerealiseerd;

(tezamen: de "**Appartementsrechten**").

Door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 wordt Synchron de gerechtigde tot de Appartementsrechten.

Artikel 4. Splitsing in appartementsrechten, vaststelling reglement en oprichting vereniging van eigenaars

Synchron wenst over te gaan tot voormelde splitsing in appartementsrechten, deze op de wijze als hiervoor vermeld tot stand te brengen, een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt.

Te dezen worden van toepassing verklaard het navolgende reglement (gebaseerd op de bepalingen van het model-reglement - met uitzondering van de bijbehorende annex 1 en annex 2 - als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en vastgesteld bij een akte verleden op negentien december tweeduizend zeventien voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op negentien december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 72212 nummer 160):

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- "**Akte**":
de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- "**Appartementsrecht**":
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- "**Artikel**":
een artikel van het Reglement;
- "**Beheerder**":
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- "**Bestuur**":
het Bestuur van de Vereniging;
- "**Boekjaar**":
het boekjaar van de Vereniging;
- "**Commissie**":
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- "**BW**":
het Burgerlijk Wetboek;
- "**Eigenaar**":
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-

gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;

- **"Gebouw"**:
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **"Gebruiker"**:
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- **"Gemeenschap"**:
de in de Splitsing betrokken goederen;
- **"Gemeenschappelijke Gedeelten"**:
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder het Privé-gedeelte; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- **"Gemeenschappelijke Ruimten"**:
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **"Gemeenschappelijke Zaken"**:
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder de Gemeenschappelijk Gedeelten;
- **"Grond"**:
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **"Huishoudelijk Reglement"**:
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- **"Jaarrekening"**:
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **"Jaarverslag"**:
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **"Meerjarenonderhoudsplan"**:
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan;
- **"Onderappartementsrecht"**:
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- **"Ondereigenaar"**:
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
- **"Ondersplitsing"**:
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 BW;
- **"Privé-gedeelte"**:
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- **"Raad van Commissarissen"**:
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
- **"Reglement"**:
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
- **"Reglement van Ondersplitsing"**:
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- **"Reservefonds"**:
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
- **"Splitsing"**:
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- **"Vereniging"**:
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- **"Vereniging van Ondereigenaars"**:
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- **"Vergadering"**:
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
- **"Voorzitter"**:
de voorzitter van de Vergadering.

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

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 a. Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden, tenzij passend binnen de grenzen van het activiteitenbesluit dan wel de regeling die hiervoor ten aanzien van het Gebouw in de plaats treedt. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- b. Voor zover in het Huishoudelijk Reglement geen verdergaande verbodsbepalingen zijn opgenomen geldt dat in elk geval tussen tweeëntwintig uur 's avonds (22:00 uur) en 's morgens acht uur (08:00 uur) geen muziek of ander geluid mag worden voortgebracht dat buiten het Privé-gedeelte hoorbaar is, met dien verstande dat normale geluiden in het kader

van hotelexploitatie zijn toegestaan. De Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met index 4 en index 5 (de commerciële ruimten) zijn uitdrukkelijk bevoegd hun commerciële ruimte(n) te bevoorraden ook buiten de openingstijden van die commerciële ruimte(n), doch met inachtneming van de ter plaatse geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen. Nadere regels ten aanzien van het vorenstaande kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het Gebouw, de Grond en de Vereniging.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

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

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

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

Artikel 5

Afwenden gevaar

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

Artikel 6

Burenrecht

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

Artikel 7

Publiekrecht

1. Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of

de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement toestemming heeft verleend.

2. In afwijking van het gestelde onder lid 1 van dit artikel hebben de Eigenaar(s) van de Appartementsrechten met index 4 en index 5 (de commerciële ruimten) de bevoegdheid naar eigen inzicht naar de eisen des tijds de Privé-gedeelten van deze Appartementsrechten aan te passen, waaronder begrepen de pui van het eigen Appartementsrecht te veranderen (waaronder niet is begrepen "verzetten" buiten de grenzen van dit Privé-gedeelte) en dragende wanden in zijn Privé-gedeelte te wijzigen of te verwijderen, mits daarvoor de vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen, de verandering vindt plaats binnen zijn/haar Privé-gedeelte, de verandering op generlei wijze de hechtheid van het Gebouw in gevaar brengt en slechts indien het voornemen, uiterlijk voorafgaand aan de publiekrechtelijke aanvraag, is aangekondigd aan het Bestuur van de Vereniging en voor het overige met inachtneming van het in artikel 25 van het Reglement bepaalde. Behoudens de wijzigingen aan de pui mogen de veranderingen niet een wijziging in de architectonische uitstraling en hoofdstructuur van het Gebouw inhouden.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

De Eigenaars zijn ieder in de Gemeenschap gerechtigd voor de breukdelen, zoals hiervoor onder "omschrijving appartementsrechten" vermeld in de omschrijving van het afzonderlijke Appartementsrecht. De aandelen zijn gebaseerd op de oppervlakte van de afzonderlijke Appartementsrechten ter zake waarvan wordt verwezen naar een aan deze Akte gehecht overzicht waarbij de oppervlakte van de buitenruimten wel in de berekening is meegenomen (bijlage). Een afwijking van een vermeld breukdeel ten opzichte van de feitelijke gebruiksoppervlakte na oplevering, kunnen geen aanleiding geven tot aanpassing van de Splitsingsakte.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.

- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.

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

Artikel 10

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

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - c. de schulden van de Vereniging, waaronder de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;

- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;
 - k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering.
- 10.3 (a) (i) De schulden en kosten verband houdende met Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten die slechts dienstbaar zijn aan één (1) Appartementsrecht of een bepaalde groep van Appartementsrechten worden gedragen door de Eigenaar van dat Appartementsrecht voor het geheel of door de Eigenaren van die groep van Appartementsrechten, zulks naar rato van hun aandeel waarbij de noemer wordt gevormd door de gezamenlijke teller van deze Appartementsrechten. Indien nodig of gewenst, kan bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld wanneer er sprake is van een bepaalde groep van Appartementsrechten en welke Appartementsrechten tot die groep behoren.
- (ii) De schulden en kosten verband houdende met Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten die enkel dienstbaar zijn aan de Appartementsrechten met indices 1 en 2 worden gedragen door de Eigenaars van deze Appartementsrechten, zulks naar rato van hun aandeel waarbij de noemer wordt gevormd door gezamenlijke teller van deze Appartementsrechten, dit betreft onder meer de afvalruimte gelegen op de begane grond van het Gebouw.
- (iii) De schulden en kosten verband houdende met Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten die enkel dienstbaar zijn aan de Appartementsrechten met indices 1, 2, 4 en 5 worden gedragen door de Eigenaars van deze Appartementsrechten, zulks naar rato van hun aandeel waarbij de noemer wordt gevormd door gezamenlijke teller van deze Appartementsrechten, dit betreft onder meer de fietsenstalling op de begane grond van het Gebouw.
- (b) Indien de herbouwwaarde van de Privé-gedeelten blijkt opgave van de verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggende deskundige rapport, onderling afwijkt van de in Artikel 8 bedoelde aandelen,

komen de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekering als bedoeld in Artikel 19 van dit Reglement voor rekening van de betreffende Eigenaars naar rato van de voor elk Privé-gedeelte verzekerde herbouwwaarde. Indien de verzekeraar echter blijkt zijn opgave deze verzekeringspremies voor de bij deze Akte ontstane Appartementsrechten afzonderlijk berekent en toedeelt aan deze Appartementsrechten, dan komt - in de onderlinge verhouding tussen de Eigenaars - de betreffende verzekeringspremie voor een afzonderlijke Appartementsrecht voor uitsluitende rekening van de Eigenaar van dat betreffende Appartementsrecht en dient zij deze te voldoen aan de Vereniging als gemeenschappelijke kosten.

- (c) Indien de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.

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

Artikel 11

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

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

- a. de Grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de daken (inclusief de waterkerende lagen, eveneens gelegen onder de hierna onder b. bedoelde binnen-/daktuinen), de dakbedekking, en de gemeenschappelijke ventilatiekanalen zoals aangegeven op de Splitsingstekening, 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 fietsenstalling op de begane grond van het Gebouw, de binnen-/daktuin(en) (vanaf de waterkerende laag) op de eerste en derde etage van het Gebouw inclusief hekwerk en valbeveiliging, de afvalruimte gelegen op de begane grond van het Gebouw, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie;
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten;

- d. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
 - e. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de luchtbehandeling en de ventilatie;
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
 - de brand- en/of doormeldinstallatie;
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar omdat deze zaken dienstbaar zijn en toebehoren aan een enkel Privé-gedeelte;
 - f. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 - de leidingen van de binnen installatie stadsverwarming; met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 (ii) onder g en h;
 - g. 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 11A

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

- 11A.1 Tot de onderdelen van Prive-gedeelten, waarvan de kosten conform Artikel 12 voor rekening van de betreffende Eigenaar komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één Privé-gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen ten behoeve van een Privé-gedeelte vanaf de meterkast;
 alsmede de ventilatiekanalen die als Privé-gedeelte zijn aangegeven op de Splitsingstekening;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming, ventilatie en koeling van een Privé-gedeelte alsmede voor voorzieningen ten behoeve van beveiliging en verlichting die strekken tot beveiliging en verlichting van uitsluitend een Privé gedeelte;

- c. i. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) (zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze Akte gehechte tekening (bijlage)) en de balkons met balkonconstructies en de galerijen;
- ii. het hek- en traliwerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de algemene bergingen, de containerruimten, de liftmachines, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
- iii. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk,;
- iv. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in of ter hoogte van een Privé-gedeelte;
- v. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
- de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
- vi. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- vii. de zonnepanelen op het (gemeenschappelijke) dak gelegen boven het Appartementsrecht met index 1 (zoals schetsmatig aangegeven op voormelde aan deze Akte gehechte tekening (bijlage));
- alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van de woningen en bergingen in de Westelijke woontoren van het Gebouw;
behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 1;
- d. i. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) (zoals schetsmatig aangegeven op voormelde aan deze Akte gehechte tekening) en de balkons met balkonconstructies en de galerijen;
- ii. het hek- en traliwerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de algemene bergingen, de containerruimten, de liftmachines, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
- iii. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding

vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk;

- iv. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in of ter hoogte van een Privé-gedeelte;
- v. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
- vi. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
- vii. de zonnepanelen gelegen op het (gemeenschappelijke) dak boven het Appartementsrecht met index 2 (zoals schetsmatig aangegeven op voormelde aan deze Akte gehechte tekening);

alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van de woningen en bergingen in de Oostelijke woontoren van het Gebouw;

behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 2;

- e.
 - i. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) (zoals schetsmatig aangegeven op voormelde aan deze Akte gehechte tekening) en de hellingbanen,
 - ii. de slagbomen met toegangssystemen en verdere installaties/voorzieningen ten behoeve van de stallingsgarage, de in-/uitrit naar de openbare weg (inclusief eventuele geïntegreerde verwarmingselementen), de rijvlakken inclusief belijningen binnen de stallingsgarage;
 - iii. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in of ter hoogte van een Privé-gedeelte,

alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van de Stallingsgarage in het Gebouw;

behoren toe aan het Privé-gedeelte met index 3;

- f.
 - i. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) (zoals schetsmatig aangegeven op voormelde aan deze Akte gehechte tekening) en de puien (inclusief de reclameaanduiding) ten behoeve van de commerciële ruimte met index 4;
 - ii. de borstweringen, de (vlucht)trappenhuizen;
 - iii. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan terrassen grenzende) gevels, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk;

- iv. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in of ter hoogte van een Privé-gedeelte;
 - v. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken;
 - vi. de huisbel alsmede de brievenbus (indien en voor zover aanwezig); alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van de desbetreffende commerciële ruimte(n) in het Gebouw;
- behoren toe aan de privé gedeelten met index 4;
- g.
 - i. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties) (zoals schetsmatig aangegeven op voormelde aan deze Akte gehechte tekening) en de puien (inclusief de reclameaanduiding) ten behoeve van de commerciële ruimte met index 5;
 - ii. het hek- en traliewerk, de borstweringen, de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de algemene bergingen, de containerruimten, de liftmachines, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
 - iii. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte (indien en voor zover aanwezig), alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - iv. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in of ter hoogte van een Privé-gedeelte;
 - v. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren (indien en voor zover aanwezig);
 - vi. de huisbel- en deuropenerinstallatie, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbus(sen);
- alles voor zover onderdeel uitmakende en ter hoogte van de desbetreffende commerciële ruimte(n) in het Gebouw;
- behoren toe aan de privé gedeelten met index 5;
- h. al die (overige) zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één Privé-gedeelte, voor zover niet anders in het Reglement vermeld of met inachtneming van het bepaalde in Artikel 11 en Artikel 11A als zodanig gekwalificeerd.

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; en
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van:
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het Privé-gedeelte;
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, inclusief de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon of terras;
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk;
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden;
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;
 - h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte;
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van al die overige zaken die op grond van Artikel 11A in samenhang met Artikel 11 vallen onder het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

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

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, waarbij een administratieve splitsing zal worden gemaakt voor de bestrijding van de kosten als bedoeld in Artikel 10.1 en Artikel 10.2 (ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars) en voor de bestrijding van de kosten als bedoeld in 10.3 (ten behoeve van specifieke Eigenaars). Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.
- 14.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
 - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw.
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
 - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.
- 14.5 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 toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
 - d. de baten bedoeld in Artikel 9.2.

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

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

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

Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde bankgarantie te stellen, met dien verstande dat de voorwaarden waaraan deze bankgarantie dient te voldoen door het Bestuur (zodanig nadat het Bestuur eerst de Vergadering heeft geconsulteerd) nader kunnen worden vastgesteld.

Een Eigenaar die een professionele beleggingsinstelling is of een bedrijfstakpensioenfonds in de zin van de Pensioenwet en/of een stichting waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren is bevoegd voor het gedeelte van zijn voorschotbijdrage van de in Artikel 47.3a bedoelde regeling gebruik te maken, indien wordt voldaan van de in Artikel 47.3a genoemde kwalificaties en voorwaarden.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.

Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens Artikel 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 16

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening op.

Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in Artikel 15.1, alsmede een toelichting;
- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt.

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

- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1.
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan die Eigenaar doorberekende omzetbelasting.

Artikel 17

Wanbetaling

- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van vijftig euro (€ 50,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 45 is niet van toepassing.
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars.
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden. Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de Eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het Bestuur.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

- 18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing.
- 18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk.
- 18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s).

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij een verzekeraar tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.

- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten:
- “Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”.*
- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met

dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136, lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

- 19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.
- 19.9 Leidt een afwijkend gebruik van een Privé-gedeelte tot een verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.

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

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken.
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden geregeld.

Artikel 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 a. De Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 1 en 2 hebben het gezamenlijk gebruik van de hiervoor in artikel 10.3 sub a. onder ii. bedoelde Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten. De overige Eigenaars en Gebruikers van de overige Appartementsrechten komt derhalve niet het gebruik van deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten toe, en zij behoeven niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten. De schulden en kosten die betrekking hebben op deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten worden verdeeld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.3 sub a onder ii. Besluitvorming ten aanzien van deze

Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten komt toe aan de Eigenaren van de Appartementsrechten met indices 1 en 2.

- b. De Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 1, 2, 4 en 5 hebben het gezamenlijk gebruik van de hiervoor in artikel 10.3 sub a. onder iii. bedoelde Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten. De overige Eigenaars en Gebruikers van de overige Appartementsrechten komt derhalve niet het gebruik van deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten toe, en zij behoeven niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten. De schulden en kosten die betrekking hebben op deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten worden verdeeld met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.3 sub a onder iii. Besluitvorming ten aanzien van deze Gemeenschappelijke Zaken en Gemeenschappelijke Gedeelten komt toe aan de Eigenaren van de Appartementsrechten met indices 1, 2, 4 en 5.
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
 - b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid.
- Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.
- 21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.6 bepaalde onverkort.
- 21.5 In aanvulling op het gestelde in lid 1 geldt dat de Eigenaars en Gebruikers dienen te gedogen dat de zich in het Gebouw bevindende ruimte(n) en/of voorzieningen ten behoeve van energieverstrekking en/of warmte en koude opslag en/of stadsverwarming en/of telecommunicatie in of buiten het Gebouw ter beschikking wordt/worden gesteld aan door de Vergadering aan te wijzen (nuts)bedrij(f)(ven), zonder dat het/de betreffende (nuts)bedrij(f)(ven) aan de Eigenaars en Gebruikers hiervoor een vergoeding schuldig is/zijn. De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht te allen tijde toegang te verlenen aan personen, alsmede aan het benodigde materiaal en materieel, komende van of namens het/de betreffende (nuts)bedrij(f)(ven) voor de inspectie of het verrichten van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of voorzieningen.

- 21.6 De Eigenaar en Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 1, 2, 4 en 5 hebben het gemeenschappelijk gebruik van de gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond van het Gebouw, met dien verstande dat de afzonderlijke Eigenaars (en hun Gebruikers) van de Appartementsrechten met indices 4 en 5 (de commerciële ruimten) slechts het gebruiksrecht hebben van een gelimiteerd aantal stallingsplaatsen in de fietsenstalling toekomt. Het gebruik van de fietsenstalling alsmede de toedeling van de fietsenplaatsen (dan wel wijziging daarvan) zal nader bij Huishoudelijk Reglement worden gereguleerd.

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.
- 22.4 Synchrono stelt bij deze vast dat het haar uitdrukkelijke bedoeling is ter zake het onderhavige Reglement met bijbehorende splitsingstekeningen dat zo min mogelijk gemeenschappelijk is tussen de Appartementsrechten.

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2.
- 23.4 Een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het Privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is niet bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte.
- 23.5 Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).
- 23.6 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen en/of in gangen en/of trappenhuisen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.
- 23.7 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts-)voorzieningen bevinden.
- 23.8 Uitdrukkelijk is het de Eigenaren/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 1 en 2 wel toegestaan om op de (gemeenschappelijke) daken gelegen boven de Appartementsrechten met indices 1 en 2 (technische) installaties in de ruimste zin des woords (waaronder begrepen installaties ten behoeve van gevelonderhoud en zonnepanelen) te plaatsen, te hebben, te houden en te onderhouden op de daartoe gereserveerde (opstel)plaatsen mits geen schade wordt toegebracht aan het onderliggend dak casu quo de waterkerende laag van dat dak. Indien door de Vergadering wordt besloten tot onderhoud, vervanging of herstel van de dakbedekking waarop de zonnepanelen zijn gelegen, is de betreffende Eigenaar van de Appartementsrechten met indices 1 en 2 ter zake de zonnepanelen verplicht het Bestuur toe te staan (indien nodig) de zonnepanelen te verwijderen en na afronding van de werkzaamheden terug te plaatsen. De kosten voor verwijderen en terugplaatsen van de zonnepanelen komen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 1 en 2 en zij hebben in dit geval geen recht op schadevergoeding.
- 23.9 Uitdrukkelijk is het de Eigenaren/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 4 en 5 (de commerciële ruimten) toegestaan om op de (gemeenschappelijke) daken gelegen boven de Appartementsrechten met indices 1 en 2 een schotelantenne ten behoeve van de commerciële ruimten te plaatsen, te hebben, te houden en te

onderhouden mits geen schade wordt toegebracht aan het onderliggend dak casu quo de waterkerende laag. Indien door de Vergadering wordt besloten tot onderhoud, vervanging of herstel van de dakbedekking waarop de schotelantenne is gelegen, is de betreffende Eigenaar van de Appartementsrechten met indices 4 en 5 ter zake de schotelantenne verplicht het Bestuur toe te staan (indien nodig) de schotelantenne te verwijderen en na afronding van de werkzaamheden terug te plaatsen. De kosten voor verwijderen en terugplaatsen van de schotelantenne komen voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 4 en 5 en zij hebben in dit geval geen recht op schadevergoeding.

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

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

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

De Eigenaar en/of Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 1, 2 en 3 zal/zullen gedogen dat de Eigenaar en/of Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 4 en 5 (de commerciële ruimten) de betonlaag/de betonconstructie, welke deel uitmaakt van de dak- en vloerconstructie tussen de appartementsrechten, gebruiken voor de bevestiging van leidingen, plafonds, verlichting cetera, zulks ten behoeve van de bedrijfsvoering in de commerciële ruimten.

De Eigenaar en/of Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 4 en 5 zal/zullen gedogen dat de Eigenaar en/of Gebruiker van de Appartementsrechten met indices 1 en 2 de betonlaag/de betonconstructie, welke deel uitmaakt van de dak- en vloerconstructie tussen de appartementsrechten, gebruiken voor de bevestiging van leidingen, plafonds, verlichting cetera, zulks ten behoeve van de Appartementsrechten met indices 1 en 2.

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

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

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts

- geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.
- 24.5 In afwijking van het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 van dit Artikel zijn de Eigenaars van de Appartementsrechten met indices 4 en 5 (de commerciële ruimten) bevoegd om zonder toestemming van de Vergadering voor eigen rekening en risico de pui en luifel(s) behorend tot deze Appartementsrechten te wijzigen en/of aan de buitenzijde van zijn Privé-gedeelte naamborden, reclameaanduidingen, zonweringen en schijnwerpers en overige zaken ten behoeve van de commerciële ruimten aan te brengen, in of aan de pui, tenzij hierdoor de hechtheid van het Gebouw in gevaar komt. De hiervoor bedoelde zaken mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het Privé-gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep en zij mogen geen onredelijke hinder veroorzaken voor de Eigenaar(s) /Gebruiker(s) van de Appartementsrechten met index 1, index 2 en index 3; bij het aanbrengen/functioneren van die zaken zullen de ter plaatse geldende gemeentelijke of andere publiekrechtelijke verordeningen in acht genomen moeten worden. Een eventuele precarioheffing of enige andere heffing wegens de aanwezigheid van de hiervoor bedoelde zaken komt uitsluitend voor rekening van de Eigenaar van de Appartementsrechten met index 4 en index 5.
- 24.6 In afwijking van het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 van dit Artikel is de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 5 bevoegd om met inachtneming van het hiervoor in Artikel 24.6 bepaalde zonder toestemming van de Vergadering voor eigen rekening en risico aan de buitenzijde van het gemeenschappelijke hekwerk gelegen nabij de binnen-/daktuin op de derde etage van het Gebouw, enkel voor zover het betreft dat gedeelte van het hekwerk zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze Akte gehechte tekening (bijlage), naamborden en/of reclameaanduidingen ten behoeve van deze commerciële ruimte aan te brengen indien en voor zover dat gebruik niet in strijd is met het publiekrecht (waaronder eventuele publiekrechtelijke vergunningen) en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

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. Evenmin zijn zonder toestemming van de Vergadering wijzigingen in het Gebouw en/of de installaties toegestaan die invloed hebben op de breukdelen in de Gemeenschap, de werking van de installaties en/of de verdeling van de service- en/of verwarmingskosten.
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die

Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.

Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten.

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

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

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

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

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

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

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van:

- a. het Appartementsrecht met index 1 mag de privé gedeelten niet anders gebruiken dan voor woongebruik en als ruimte ten behoeve van bergingen, mits in overeenstemming met het thans dan wel in de toekomst geldend bestemmingsplan;
- b. het Appartementsrecht met index 2 mag de privé gedeelten niet anders gebruiken dan voor woongebruik en als ruimte ten behoeve van bergingen, mits in overeenstemming met het thans dan wel in de toekomst geldend bestemmingsplan;

- c. het Appartementsrecht met index 3 mag de privé gedeelten niet anders gebruiken dan als ruimte ten behoeve van het stallen van twee/drie/vierwielig (motor)voertuigen. Het is niet toegestaan een stallingsplaats als opslagruimte, in de ruimste zin des woords, te gebruiken alsmede voor het stallen van caravans, aanhangwagens, boottrailers en dergelijke voertuigen. Het is niet toegestaan reparaties (waaronder begrepen olie verversen) aan voertuigen uit te voeren, anders dan kleine direct noodzakelijke reparaties;
- d. het Appartementsrecht met index 4 mag de privé gedeelten niet anders gebruiken dan voor commerciële doeleinden in de ruimste zin des woords, mits in overeenstemming met het thans dan wel in de toekomst geldend bestemmingsplan;
- e. het Appartementsrecht met index 5 mag de privé gedeelten niet anders gebruiken dan voor commerciële doeleinden in de ruimste zin des woords (daaronder uitdrukkelijk verstaan hotel- en horecafunctie), mits in overeenstemming met het thans dan wel in de toekomst geldend bestemmingsplan.

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de (voormelde) bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de (voormelde) bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen.

- 27.2
- a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
 - b. Ten aanzien van de Appartementsrechten met index 1 en index 2 is het 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 noch voor short stay toegestaan.
Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie respectievelijk voor short stay worden onder meer begrepen:
 - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
 - het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor drie maanden of langer.

Het Privé-gedeelte van de Appartementsrechten met index 1 en index 2 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 (voormelde) bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.

De Vergadering kan geen toestemming verlenen voor een gebruik als hiervoor in dit Artikel 27.2 onder b bedoeld, noch kan bij het Huishoudelijk Reglement overeengekomen worden dat een dergelijk gebruik en zoja, welk gebruik (wel) is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

- c. Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen (waaronder begrepen het verversen van olie), anders dan kleine, direct noodzakelijke reparaties, dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.

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

- 27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel 27.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
 - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de (voormelde) bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de Vergadering genomen besluit.
- 27.4 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

- 28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. De vloerbedekking dient te voldoen aan de eisen in het Bouwbesluit dan wel aan de regelgeving die daarvoor in de plaats treedt.

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt ten aanzien van de Appartementenrechten met index 1 en index 2 voorts het volgende.

- a. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.
 - b. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.
- 28.2 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur-/haardinstallaties aanleggen.
- 28.3 Een ten tijde van het verlijden van de Akte en na de eerste oplevering van het Gebouw bestaande situatie die in strijd is met het hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld.
Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht.
- 28.4 Het is de Eigenaar(s) en/of Gebruiker(s) van de Appartementenrechten met index 4 en index 5 niet toegestaan buiten de tot deze Appartementenrechten behorende commerciële ruimten stellingen, afval, emballage, voorraden of andere zaken te plaatsen. De opslag van containers, pallets, bevoorradingswagens, emballage en dergelijke en de vuilafvoer dienen te geschieden op eigen terrein van de winkelruimten dan wel het openbaar gebied in de onmiddellijke nabijheid van de Appartementenrechten met index 4 en index 5, op zodanige wijze dat daardoor geen geluids-, stank- of visuele overlast voor derden ontstaat en met in acht neming van de door de gemeente gestelde/te stellen regels ter zake.
- 28.5 De maximale veranderlijke belasting van de vloeren van de commerciële ruimten behorende tot de Appartementenrechten met index 4 en index 5 bedraagt vijf kilonewton per vierkante meter (5 kN/m²).

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. Het vorenstaande is niet van toepassing op de in de stallingsgarage van het Appartementsrecht met index 3 gestalde voertuigen.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren en de balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden. De kosten van het onderhoud, herstel, vernieuwing of vervanging van de aangebrachte afwerkklagen (betegeling, kunstgras, vlonder of dergelijke) van balkons en/of terrassen zijn voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht waartoe het balkon of het terras behoort.
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
- 30.3 a. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé-gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de Vereniging vergoed. Onder de hiervoor omschreven bevoegdheid is uitdrukkelijk uitgesloten de toegang voor de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 4 tot de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met index 1 en/of met index 3 om de gemeenschappelijke fietsenstalling te bereiken.
- b. i. De Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index 5 is gerechtigd, zonder toestemming van de Eigenaar en de Gebruiker van de Appartementsrechten met index 2 en index 3, de entree op de begane grond behorende tot het Appartementsrecht met index 2 te betreden om via de Stallingsgarage te komen en te gaan naar haar techniek- en traforuimte(n) gelegen op de begane grond van het Gebouw. De Eigenaars en de Gebruikers van de Appartementsrechten met index 2 en index 3 dienen hiertoe hun onvoorwaardelijke medewerking te verlenen aan de Eigenaar en de

- Gebruiker van het Appartementsrecht met index 5. Er is geen vergoeding verschuldigd voor dit gebruik.
- ii. De sleutels van de toegangsdeuren tot deze gedeelten van het Appartementsrecht met index 2 moeten daartoe aan de Eigenaar (dan wel in geval van Ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van het Appartementsrecht met index 5 op eerste verzoek en onvoorwaardelijk ter beschikking worden gesteld door de Eigenaar (dan wel in geval van Ondersplitsing het bestuur van de betreffende ondervereniging) van het Appartementsrecht met index 2. De kosten voor het vervaardigen van voormelde sleutel zullen worden doorbelast.
 - iii. Schade als gevolg voormeld gebruik komt voor rekening van (afhankelijk wie de schade heeft veroorzaakt) de betreffende Eigenaar of Gebruiker van het Appartementsrecht met index 5.
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval in geval van nood over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes.
- 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 terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.
- 30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

- 31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen.
- 31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
- Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;

- c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.
- 31.3 Alle zich in de Privé-gedeelten bevindende voorzieningen ten behoeve van anderen blijven voor rekening van degenen ten behoeve van wie deze voorzieningen (bijvoorbeeld (gemeenschappelijke dan wel privé) kokers/leidingen in de Privé-gedeelten ten behoeve van nutsbedrijven) zijn aangebracht. Deze voorzieningen alsmede eventueel onderhoud hieraan (bijvoorbeeld door het betreffende nutsbedrijf) dient te worden gedoogd door de Eigenaar in wiens Privé-gedeelte deze voorzieningen zich bevinden. De Eigenaar dient ten behoeve van eventueel onderhoud aan deze voorzieningen toegang te verlenen tot zijn Privé-gedeelte.

Artikel 32

Risico

- 32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.
- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.7.
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 33

Tot het Gebouw behorende tuinen en andere buitenruimten

- 33.1 a. Het is de Eigenaar en de Gebruikers van de Appartementsrechten niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering om de (gemeenschappelijke) binnen-/daktuin(en) gelegen op de eerste en derde etage van het Gebouw te betreden of op of in de vloer van de binnen-/daktuin(en) voorwerpen en/of beplanting te plaatsen die lekkage of de kans daarop veroorzaken dan wel vergroten, hetzij deze binnen-/daktuin(en) zodanig in te richten dat de kans op lekkage wordt vergroot. Het gebruik van deze binnen-/daktuin(en) kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden gereguleerd.
- b. De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken.
- Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting

- dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- c. Ten aanzien van het plaatsen van plantenbakken en/of andere (vaste) elementen op voormelde (gemeenschappelijke) binnen-/daktuin(en) en terrassen en balkons bedraagt de maximale belasting vijf kilonewton per vierkante meter (5 kN/m²).
 - d. Uitdrukkelijk is het de Eigenaren/Gebruikers van de Appartementsrechten met indices 3, 4 en 5 wel toegestaan om op/in de binnen-/daktuin op de eerste etage van het Gebouw technische installaties in de ruimste zin des woords (waaronder begrepen drycoolers, luchtcondensatoren en afzuigkappen) te plaatsen, te hebben, te houden en te onderhouden op de daartoe gereserveerde (opstel)plaatsen.
- 33.2 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.
- 33.3 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.
- 33.4 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.5 Ten tijde van het verlijden van de Akte en/of de bouwkundige oplevering van het Gebouw met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

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

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

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

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

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

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

Artikel 36

Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

- 36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
- 36.2 Een Eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

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

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

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.

Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.

- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in

- strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk of per e-mail aan het Bestuur mededelen dat de door de Eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de Gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de Eigenaar tot betaling.
- 37.7 Voor de periode dat Synchron, een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties), professionele beleggingsinstellingen of (bedrijfstaking)pensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in Artikel 37.1 en Artikel 37.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan dat fonds, professionele verhuurder, beleggingsinstelling of die stichting toebehorende Appartementsrechten, mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.
- 37.8 Artikel 37.1 en Artikel 37.2 is niet van toepassing op de Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met index 5 (hotel).

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Zodra een Eigenaar niet voldoet aan zijn verplichtingen jegens de Vereniging kan 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 maandelijke huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.
- 38.3 Voor de periode dat de Gemeente, een of meer professionele verhuurders (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties), professionele beleggingsinstellingen of (bedrijfstaking)pensioenfondsen en/of vut-/spaarfondsen en/of een of meer stichtingen waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, Eigenaar is/zijn van één of meerdere Appartementsrechten, is het bepaalde in de Artikel 38.1 en Artikel 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van de aan dat fonds, professionele verhuurder, beleggingsinstelling of die stichting toebehorende appartementsrechten,

mits het Reglement en eventueel Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract.

- 38.4 Artikel 38.1 en Artikel 38.2 is niet van toepassing op de Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met index 5 (hotel).

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of overeenkomst niet getekend heeft, een en ander met in achtneming van het bepaalde in Artikel 37.7.

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

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

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

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

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

- 39.5 Artikel 39 is niet van toepassing op de Eigenaar en Gebruiker van het Appartementsrecht met index 5 (hotel).

Artikel 40

Ondergebruik

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

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

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

- kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel.
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven.
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten

Artikel 42

Overdracht

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.

- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
 - c. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - d. de schulden van de Vereniging.
- 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 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.
- 42.5 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 42.6 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.
- 42.7 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar.
- 42.8 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar.

Artikel 42A

Aanbiedingsregeling parkeerplaatsen

- 42A.1 In aanvulling op dan wel in afwijking van het hiervoor in Artikel 37 bepaalde ter zake ingebruikgeving (verhuur) en het hiervoor in Artikel 42 bepaalde ter zake vervreemding (overdracht), geldt de navolgende regeling in geval van ingebruikgeving (verhuur) of vervreemding (overdracht) van een in het kader van een (eventuele) Ondersplitsing ontstaan appartementsrecht rechtgevend op een parkeerplaats (een "**Parkeerplaats**"), waarbij aan de term "overdracht" in de hierna beschreven bepaling dezelfde betekenis wordt toegekend als hiervoor in Artikel 42 bedoeld (onder meer inhoudende dat ook erfpachters van bedoelde appartementsrechten hieraan gebonden zijn):

1. Indien een Eigenaar van een Parkeerplaats deze Parkeerplaats wenst over te dragen (de "**Aanbieder**"), is deze verplicht de Parkeerplaats eerst te koop aan te bieden aan (één van) de overige Eigenaars van de Appartementsrechten met de bestemming woning en/of de bestemming commerciële ruimte(n) in het Gebouw en die alsdan een recht van voorkeur tot koop heeft. De Aanbieder kan (maar is daartoe niet verplicht) hierbij gebruik maken van de aanbiedingsregeling (procedure) als hierna onder 2. tot en met 6. omschreven: het staat de Aanbieder derhalve vrij om op een zelfstandige wijze die hem convenieert met (één van) de overige Eigenaars van de Appartementsrechten met de bestemming woning en/of de bestemming commerciële ruimte(n) in het Gebouw een koopovereenkomst ter zake zijn Parkeerplaats aan te gaan zonder ertoe verplicht te zijn de (overige) Eigenaars van de betreffende Appartementsrechten hierover nader te informeren. In geval van een voorgenomen overdracht van een Parkeerplaats aan een derde is de Aanbieder wel verplicht de Parkeerplaats aan alle (overige) Eigenaars van de betreffende Appartementsrechten heeft aangeboden conform de aanbiedingsregeling (procedure) als hierna onder 2. tot en met 6. omschreven met inachtneming van de rangorde als hierna onder 5. omschreven.
2. De Aanbieder biedt de Parkeerplaats aan door middel van een aangetekende brief aan het Bestuur. In die brief vermeldt hij de richtprijs (de "**Richtprijs**"), alsmede de overige voorwaarden en bepalingen waaronder hij een koopovereenkomst wenst te sluiten. Deze aanbieding wordt gedaan onder voorbehoud van het recht van gunning. Het Bestuur zal vervolgens binnen zeven (7) dagen de overige Eigenaars informeren over het gedane aanbod.
3. Binnen eenentwintig (21) dagen na de in het vorige lid bedoelde kennisgeving door het Bestuur dient de Eigenaar, die van zijn recht van voorkeur gebruik wil maken, dit schriftelijk aan het Bestuur mede te delen onder vermelding van de door hem geboden koopprijs mits niet deze geboden koopprijs niet lager is dan de Richtprijs, bij gebreke waarvan zijn recht van voorkeur is vervallen. De Eigenaars die tijdig hebben verklaard van hun recht van voorkeur gebruik te willen maken, worden hierna aangeduid als "**Gegadigde(n)**".
4. Het Bestuur geeft na verloop van de in lid 3 bedoelde termijn onverwijld de namen van de Gegadigden die overeenkomstig het lid 3 bepaalde hebben gereflecteerd schriftelijk door aan de Aanbieder.
5. Indien er meer Gegadigden zijn, is de Aanbieder zelfstandig bevoegd om de Parkeerplaats te gunnen aan een willekeurige door de Aanbieder aan te wijzen Gegadigde (ongeacht de hoogte van de geboden koopprijs) (de "**Koper**"), met dien verstande dat bij een of meerdere Gegadigden die in het Gebouw nog geen Parkeerplaats in eigendom heeft/hebben de Aanbieder aan (één van) die Gegadigde(n) dient te gunnen.
6. Binnen zeven (7) dagen na het verstrijken van de in lid 3 gestelde termijn en na ontvangst van de kennisgevingen van het Bestuur aan de Aanbieder, deelt

de Aanbieder schriftelijk mede of wordt gegund en zo ja aan welke Gegadigde de Parkeerplaats gegund wordt (met inachtneming van het in lid 5 bepaalde). De koopovereenkomst dient vervolgens binnen twee (2) weken na deze kennisgeving door partijen ten overstaan van een notaris te worden ondertekend. De akte van levering dient binnen vier (4) weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst te worden verleden.

7. Indien geen van de Eigenaars binnen de daarvoor geldende termijn schriftelijk aan het Bestuur bericht of hij de Parkeerplaats wenst te verkrijgen, is de Aanbieder van de Parkeerplaats vrij om de betreffende Parkeerplaats aan een derde over te dragen, voor dezelfde of een hogere koopprijs en niet gunstigere voorwaarden als waarvoor hij de Parkeerplaats heeft aangeboden aan de Eigenaars en ter zake waarvan eenzelfde aanbiedingsregeling (procedure) zal worden doorlopen als hiervoor onder 2 tot en met 6 beschreven. Het Bestuur zal aan de instrumenterend notaris bevestigen dat voormelde aanbiedingsregeling is doorlopen en dat de Aanbieder vrij is om te vervreemden aan een derde.
8. Indien de Aanbieder van de Parkeerplaats voornemens is om de Parkeerplaats voor een lagere koopprijs dan wel gunstigere voorwaarden, dan die waarvoor de Parkeerplaats eerder is aangeboden aan de Eigenaars, aan een derde(n) te verkopen, dient hij deze Parkeerplaats opnieuw aan te bieden voor de lagere koopprijs dan wel gunstigere voorwaarden aan (eerst) de Eigenaars. Het in deze aanbiedingsregeling bepaalde is alsdan wederom en telkens van toepassing.
9. Alle kosten verbonden aan de aanbiedingsplicht komen voor rekening van de Aanbieder.
10. Indien voormelde in lid 6 bedoelde koopovereenkomst wordt ontbonden, vanwege het intreden van een ontbindende voorwaarde wegens wanprestatie of anderszins, wordt door de Aanbieder opnieuw overeenkomstig lid 5 en lid 6 met een andere Gegadigde een koopovereenkomst gesloten, zulks rekening houdende met de voorraangsregeling als bedoeld in lid 5 en voor zover de (andere) Gegadigden nog interesse hebben. Pas zodra er geen (andere) Gegadigden meer zijn, wordt lid 7 van toepassing.
11. De in de leden 1 tot en met 10 omschreven aanbiedingsplicht geldt niet:
 - a. ingeval van gedwongen openbare verkoop casu quo bij executoriale verkoop door de hypotheekhouder met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek; of
 - b. voor een overeenkomst tot vervreemding die mede inhoudt een vervreemding (overdracht) of verhuur van (een beperkt recht met betrekking tot) één of meer van de Appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning of commerciële ruimte in het Gebouw.
12. Het vorenstaande geldt mutatis mutandis ten aanzien van verhuur door een eigenaar van een Parkeerplaats met dien verstande dat alsdan de aanbieding in de brief vermeldt de richtprijs voor de huurprijs, de duur van de huurovereenkomst, alsmede de overige voorwaarden en bepalingen

waaronder hij een huurovereenkomst wenst te sluiten en er een bieding kan worden gedaan ter zake de hoogte van de huurprijs.

13. Indien de Aanbieder overgaat tot overdracht dan wel verhuur in strijd met vorenbedoelde aanbiedingsplicht, verbeurt de Aanbieder een onmiddellijk opeisbare boete van:
- a. de gerealiseerde koopprijs in geval van vervreemding; dan wel
 - b. een bedrag van vijfhonderd euro (EUR 500,00) per dag zolang in strijd wordt gehandeld met vorenbedoelde aanbiedingsplicht in geval van verhuur;

ten behoeve van de Vereniging (met uitzondering van de Aanbieder).

14. Elke Eigenaar van een Parkeerplaats en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de in lid 1 tot en met 13 opgenomen aanbiedingsplicht en het onderhavige lid bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) - waaronder begrepen beperkt genotsgerechtigden - en vervolgens ook de rechtsopvolger(s) casu quo beperkt genotsgerechtigden te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, één en ander op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) ten behoeve van de Vereniging (met uitzondering van de Aanbieder), zulks onverminderd de verplichting tot nakoming en/of de bevoegdheid van de Vereniging om verdere schadevergoeding te vorderen. Elke Aanbieder en zijn rechtsopvolgers kan aan deze verplichting voldoen door in de betreffende (leverings)akte aan een rechtsopvolger te verwijzen naar de bepalingen van het onderhavige reglement en deze te laten aanvaarden.

42A.2 Dit artikel 42A is van overeenkomstige toepassing is op beperkte genotsrechten op de betreffende Appartementsrechten.

Artikel 42B.

Aanbiedingsregeling: Vervreemding en gebruik bergingen

42B.1 Het bepaalde in Artikel 42A geldt mutatis mutandis in geval van ingebruikgeving (verhuur) of vervreemding (overdracht) van een in het kader van een (eventuele) Ondersplitsing ontstaan appartementsrecht rechtgevend op een berging (de "**Berging**"), met dien verstande dat in geval van vervreemding (overdracht) heeft te gelden dat een Berging slechts vervreemd kan worden met een in het kader van een (eventuele) Ondersplitsing ontstaan appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning.

Het is de Eigenaars wel toegestaan onderling een Appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een berging in het Gebouw met elkaar te ruilen.

42B.2 Elke Eigenaar van een Berging en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de in dit Artikel 42B opgenomen verplichting tot vervreemding van een Berging enkel in combinatie met een Appartementsrecht rechtgevend op een woning bij wijze van kettingbeding op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) - waaronder begrepen beperkt genotsgerechtigden - en vervolgens ook de rechtsopvolger(s) casu quo beperkt genotsgerechtigden te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen bij elke volgende overgang onder bijzondere titel, één en ander op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) ten behoeve van de

Vereniging (met uitzondering van de Aanbieder), zulks onverminderd de verplichting tot nakoming en/of de bevoegdheid van de Vereniging om verdere schadevergoeding te vorderen. Elke Aanbieder en zijn rechtsopvolgers kan aan deze verplichting voldoen door in de betreffende (leverings)akte aan een rechtsopvolger te verwijzen naar de bepalingen van het onderhavige reglement en deze te laten aanvaarden.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik.
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de vruchtgebruiker.
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.
- 43.6 Het in Artikel 43.2 tot en met 43.5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW te vestigen.
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de Vereniging verschuldigde bijdragen.
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen.
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald.
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele

Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van vestiging van het opstalrecht anders is bepaald.

- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een Eigenaar of Gebruiker van de wet, het Reglement of het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering, zal het Bestuur de betreffende Eigenaar of Gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de Vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing.
- 45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

M. Oprichting van de Vereniging en vaststelling van de statuten van de Vereniging

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

- 46.1 De Vereniging wordt bij de Akte opgericht onder de in het Reglement opgenomen statuten.
- 46.2 a. De Vereniging is genaamd: "**Vereniging van eigenaars gebouw genaamd "Octagon" gelegen aan de Ballonstraat 6 t/m 52 (even nummers), Vliegerstraat 2G en 4 t/m 114 (even nummers) en Stationsweg 31 en 33 te Leiden**".
- b. De verkorte naam van de Vereniging luidt: "Hoofd VvE Octagon".
- c. De Vereniging is gevestigd te Leiden, doch kan elders kantoor houden.

- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen indien deze verkrijging dienstbaar is aan het Gebouw en/of de Eigenaars en dit Appartement of ander registergoed is gelegen in of rondom het Gebouw. 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. Een besluit van de Vergadering tot deze verkrijging dient te worden genomen met vier/vijfde meerderheidsbesluit met (voor het overige) inachtneming van Artikelen 56.5 en 56.6. De Vereniging is echter wel expliciet en zonder toestemming van de Vergadering bevoegd om voormeld (hoofd)opstalrecht ten aanzien van de WK-installatie te verkrijgen en te vestigen een onderopstalrecht ten aanzien van de WK-installatie ten behoeve van de exploitant van de WK-installatie, alsmede eventuele daaraan gerelateerde (rechts-/beschikkings)handelingen te verrichten (waaronder (zonodig) het registreren en verkrijgen van een netwerk als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de WK-installatie onder voorbehoud van een erfpachtrecht ten behoeve van de exploitant van de WK-installatie ten aanzien van dat netwerk).
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponeed 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.
- 47.3a Een Eigenaar die:
- a. een professionele beleggingsinstelling is, waaronder wordt begrepen een beleggingsinstelling met:
 - i. een eigen vermogen van tenminste eenhonderd miljoen euro (EUR 100.000.000,00); of
 - ii. een geplaatst kapitaal van tenminste tien miljoen euro (EUR 10.000.000,00); of

- iii. een door een te goeder naam en faam bekend staand kredietbeoordelingsbureau afgegeven kredietwaardigheid van A+ of hoger; of
- b. een bedrijfstakpensioenfonds in de zin van de Pensioenwet of een stichting waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren;
- c. Synchron B.V. als ontwikkelaar;

is bevoegd de betalingen van de door haar verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds op te schorten. Zodra door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het Reservefonds zijn de hiervoor bedoelde Eigenaars verplicht terstond de door hen verschuldigde bijdragen aan het reservefonds, voor zover nodig om de voorgenomen uitgaven te kunnen doen, te voldoen. De hiervoor bedoelde Eigenaars zijn verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds is opgeschort te vergoeden door de betaling te verhogen met een bedrag dat door de Vereniging als rente zou zijn ontvangen wanneer de bijdragen wel aan de Vereniging zouden zijn voldaan. Bij vervreemding van een Appartementsrecht als bedoeld in Artikel 42.1 door de hiervoor bedoelde Eigenaars, is de vervreemder verplicht de achterstallige bijdragen aan het Reservefonds, verhoogd met de hiervoor bedoelde (eventuele) financiële nadelen, per de datum van overdracht te voldoen aan de Vereniging, tenzij:

- a. de vervreemding plaatsvindt aan een andere entiteit vallende onder de toepassing van de eerste zin van dit lid; en
- b. die entiteit zich jegens de Vereniging op gelijke wijze als de Eigenaar verbindt voor de voldoening van de door de Eigenaar verschuldigde bijdragen als hierna bedoeld.

Het bepaalde in dit Artikel zal op schriftelijk verzoek van een Eigenaar die valt onder de toepassing van de eerste zin van dit lid door het Bestuur worden toegepast, indien deze Eigenaar ter beoordeling aan het Bestuur voldoet aan de hiervoor genoemde kwalificatie en deze Eigenaar zich schriftelijk verbindt jegens de Vereniging tot nakoming van de in dit Artikel genoemde (betalings)verplichting casu quo het gestelde in dit Artikel.

Het bepaalde in dit Artikel kan tevens op verzoek van een Eigenaar door de Vergadering van overeenkomstige toepassing worden verklaard ten aanzien van andere Eigenaars (die niet vallen onder de toepassing van de eerste zin van dit lid) mits die andere eigenaars institutionele, professionele winkel- en/of woningbeleggers zijn. Het is ter uitsluitende beoordeling van de Vergadering of een verhuurder als institutionele, professionele winkelen/of woningbelegger dient te worden beschouwd.

Thans wordt reeds vastgesteld dat Commerz Real Institutional European Hotel Fund SCA SICAV-RAIF (of haar nader te noemen meester die het Appartementsrecht met index 5 verkrijgt) als professionele beleggingsinstelling kwalificeert die een beroep kan doen op het bepaalde in dit Artikel.

- 47.4 De Vergadering kan niet 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 niet bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan.

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is niet gelijk aan het kalenderjaar. Ingeval van Ondersplitsing dient het Boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan dit Boekjaar. Na afloop van elk Boekjaar, dat aanvangt op de eerste dag van de maand, volgend op die waarop het eerste Appartementsrecht ten gebruike of ter bewoning wordt opgeleverd, met dien verstande dat het eerste boekjaar loopt over een periode van twaalf maanden gerekend vanaf de hiervoor bedoelde datum van eerste oplevering en de daarop volgende boekjaren vervolgens telkens over een daarop volgende periode van twaalf maanden.

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging van het Jaarverslag.

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de Raad van Commissarissen of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. In geval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de eerste maal zal de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet geschreven gehouden.

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld.
- Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid

van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.

- 50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen zes weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe.

Artikel 51

Stemrecht

- 51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.
- 51.2 Het totaal aantal in de Vergadering uit te brengen stemmen bedraagt achttienduizend vijfhonderdzesentachtig (18.586). Het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars voor elk aan hem toebehorend Appartementsrecht kan uitbrengen stemt overeen met de teller van de in Artikel 8 bedoelde breukdelen.
- Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust.
- De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als hiervoor is bepaald.
- 51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.
- De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
- 51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is (bijvoorbeeld een huurder aan wie een Eigenaar een volmacht verleent), 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

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s).
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn.
De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement.
Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing.
Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.
Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.
- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2.
Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld

in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw, maar met uitzondering van die gedeelten van het Gebouw die zijn bestemd ten behoeve van een Privé-gedeelte voor de uitvoering van haar bedrijfsaanduidingen en -reclame inclusief de kleurstelling en wijziging daarvan (onder zoals deze ruimten blijken uit de in Artikel 24.7 bedoelde tekening), met dien verstande dat dient te worden voldaan aan publiekrechtelijke regelgeving in de uitoefening van deze bevoegdheid.

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

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onder b;
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i;
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, 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,
- k. de WK-installatie mocht deze als een gevolg van de opstalvoorwaarden eigendom wordt van de eigenaar van de Grond bij beëindiging van het betreffende opstalrecht;

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

- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.
- In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.
- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.
- 56.9 Besluiten en (rechts-/beschikkings)handelingen die betrekking hebben op zaken die het Gebouw dan wel de Grond betreffen in de relatie tot (voormel)de (onder)opstalhouders die thans een (hoofd-/onder)opstalrecht hebben ten aanzien van de Grond vallen onder de bevoegdheid van het Bestuur, zulks met inachtneming van het hiervoor in Artikel 46.4 bepaalde. Daarbij is het Bestuur uitdrukkelijk bevoegd om zonder nadere toestemming van de Eigenaars namens de Vereniging overeenkomsten te ondertekenen waarbij de Vereniging als partij toetreedt tot de overeenkomst(en) met de exploitant van de WK-installatie. Het Bestuur is daarbij bevoegd om verder uitvoering te geven aan deze overeenkomst en als direct aanspreekpunt te fungeren.

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
- Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
- Voor de eerste maal zal de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden.
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden alsmede wijzigingen

- in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de middelen van de Vereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de Vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=).
Het Bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter.
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
 - c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
 - d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan

hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.
- 57.11 Het Bestuur is gemachtigd om namens de Eigenaren als aanspreekpunt richting (voormelde) (onder)opstalhouders op te treden ten aanzien van zaken die het Gebouw betreffen en de huidige (zults met inachtneming van het hiervoor in Artikel 46.4 bepaalde) (hoofd-/onder)opstalrechten ten aanzien van de Grond, en in dat kader al datgene te verrichten wat zij nuttig, nodig of wenselijk mocht achten. Ten aanzien van zaken die de afzonderlijke Privé-gedeelten betreffen blijven de afzonderlijke Eigenaren bevoegd.

Artikel 58

Informatieverstrekking

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
- 58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
 - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het Gebouw;
 - e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
 - f. door de Vereniging met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten;
 - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden; en
 - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
- 58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

- 59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.
- 59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.5 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

- 60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de Vereniging kunnen worden gekend.
- 60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de Vereniging, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
- 60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

Artikel 61

Administratie en Beheer

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen.

- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen.
- 61.3 De aanwijzing van vorenbedoelde Beheerder(s) en de voorwaarden waaronder het beheer wordt uitgevoerd, dient door de Vergadering te geschieden en bij schriftelijke overeenkomst te worden vastgelegd. Het Bestuur is bevoegd een dergelijke overeenkomst namens de Vereniging te sluiten, doch onder voorbehoud van goedkeuring van de Vergadering. In afwijking van het voorafgaande is Synchron tot aan de eerste vergadering zelfstandig bevoegd tot het aanwijzen van vorenbedoelde Beheerder(s) en tot het namens de Vereniging afsluiten met deze beheerder van voornoemde schriftelijke overeenkomst voor een periode beginnende op het moment van overeenkomen en eindigende aan het einde van het tweede boekjaar van de Vereniging. Synchron zal vorenbedoelde overeenkomst sluiten met de statutair te Hoofddorp (feitelijk adres: Jadelaan 107, 2132 XZ Hoofddorp, postadres: Postbus 654, 2130 AR Hoofddorp) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid MUNNIK VVE BEHEER B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 34065127. De Vergadering is aan deze overeenkomst gebonden, zonder dat zij haar bekrachtiging behoeft. Een exemplaar van deze overeenkomst zal uiterlijk ten tijde van de eerste vergadering aan het nieuwe bestuur worden overhandigd en ter inzage liggen voor de eigenaars. Na ommekomst van deze periode kan de overeenkomst door de Vergadering worden verlengd. De Vergadering is evenwel bevoegd de overeenkomst niet te verlengen. Indien de Vergadering besluit tot verlenging van de overeenkomst kan dit geschieden voor een door de Vergadering vast te stellen periode, dan wel voor onbepaalde tijd.

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

- 62.1 De Vergadering is bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
- 62.2 De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
- 62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, van Voorzitter of van lid van een Commissie van de Vereniging.
- 62.5 De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de

Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de Vereniging.

Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

62.6 Het Bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging.

62.7 De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst.

De Raad van Commissarissen kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.

62.8 Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:

- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
- b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
- c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing;
- d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
- e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

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

Artikel 63

Commissies

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

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

De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de Vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen. De werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden geregeld.

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64Huishoudelijk Reglement

- 64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken; waaronder expliciet:
 - (i) de fietsenstalling op de begane grond van het Gebouw;
 - (ii) de binnen-/daktuin(en) op de eerste en derde etage van het Gebouw;
 - b. de orde van de vergadering;
 - c. de instructie aan het Bestuur;
 - d. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
 - e. het behandelen van klachten;
 - f. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - g. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
 - h. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
 - i. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
 - j. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
 - k. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
 - l. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.5.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6 Het Bestuur is bevoegd het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

O. Wijziging van de AkteArtikel 65Wijziging van de Akte

- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.

- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien dagen.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen.
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdiensbaarheid, indien hun recht door de wijziging wordt verkort.
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet door de rechter kan worden vernietigd.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de Vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 5:143, lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

Geschillen tussen een of meer Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

R. Indexering

Artikel 68

Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. Slotbepaling

Artikel 69

Slotbepaling

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

T. Overgangsbepaling

Artikel 70

- 70.1 De Vergadering en de Voorzitter/het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken is opgedragen, kunnen geen beslissingen nemen of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een (1) jaar na de algemene oplevering van het Gebouw, behoudens het hierna bepaalde.
- 70.2 Bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden.
- 70.3 Synchron B.V. is tot en met het moment van oplevering van het Gebouw en de Privé-gedeelten aan de afzonderlijke appartementsgerechtigden niet verplicht om voorschotten te doen, alsmede een bijdrage te doen in het Reservefonds.
- 70.4 Synchron B.V. is bevoegd om zonder toestemming van Vergadering tot het moment van oplevering van het Gebouw en de Privé-gedeelten veranderingen met betrekking tot zowel de Privé-gedeelten als de Gemeenschappelijke Ruimten aan te brengen als bedoeld in Artikel 24 en Artikel 25.

U. Vaststelling Huishoudelijk reglement

Artikel 71

Synchron B.V. stelt bij deze reeds als enig eigenaar van de Appartementsrechten een Huishoudelijk reglement vast ter zake de volgende onderdelen:

- a. de gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond van het Gebouw ten aanzien van de toedeling van de fietsenplaatsen als bedoeld in Artikel 21.6;
- b. het schoonhouden van de balkons/buitenruimten behorende tot de woningen van de Appartementsrechten met indices 1 en 2.

De tekst van dit Huishoudelijk reglement op deze onderdelen is aan deze akte gehecht en is bindend voor de Eigenaars en Gebruikers van de Appartementsrechten dan wel de onderappartementsrechten in geval van Ondersplitsing. De verdere aanvulling dan wel aanpassing van dit Huishoudelijk reglement vindt plaats tijdens de eerste Vergadering dan wel daarna, zulks met inachtneming van het bepaalde in Artikel 64.

Artikel 5. Benoeming bestuurder

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze Synchroon, tot eerste bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd.

Artikel 6. Bijzondere lasten en beperkingen

Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van de Grond wordt te dezen verwezen naar:

6.1 de Eigendomstitel, waarin woordelijk staat vermeld:

"5.3 *Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar een akte houdende vestiging erfdiensbaarheden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien januari tweeduizend eenentwintig in register Hypotheken 4, deel 80425 nummer 130, op achttien januari tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. E.J. Moolenaar, notaris te Leiden, waarin woordelijk staat vermeld:*

"B. 1. OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID VAN LICHT EN UITZICHT

Partijen hebben mondeling een overeenkomst gesloten, hierna te noemen: de overeenkomst. Partijen bevestigen dat de inhoud van de overeenkomst overeenstemt met de uitwerking daarvan in deze akte, waarbij zij zich hebben verbonden tot het vestigen van een erfdiensbaarheid van licht en uitzicht als volgt:

ten behoeve van registergoed 1 (kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L nummers 2503, 2506, 2501, 2510 en 2508 (aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend)) als heersend erf en ten laste van registergoed 2 (kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L nummer 2096) als dienend erf,

wordt hierbij gevestigd de erfdiensbaarheid om de op het heersend erf uitsluitend conform het bestaande bouwplan te realiseren ramen, vensters, erkers, deuren en eventuele andere lichtopeningen te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat deze erfdiensbaarheid voor het dienend erf een verbod om te bouwen of te verbouwen inhoudt.

2. OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEID VAN UITWEG

Voorts zijn partijen overeengekomen dat ten behoeve van registergoed 2 (kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L nummer 2096) als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Leiden sectie L nummer 2501 (aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) als dienend erf een

erfdienstbaarheid van uitweg wordt gevestigd om te komen van- en te gaan langs de te realiseren bebouwing naar registergoed 2 en de openbare weg over het Ballonpad, zoals met een streeparcering is aangegeven op een aan deze akte te hechten tekening, zulks op de minst bezwarende wijze.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt het volgende:

1. Gebruikswijze

De weg mag uitsluitend worden gebruikt als voetpad voor mens (zo nodig met kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen) en dier en als rijweg voor (motorische) vervoermiddelen voor eigen gebruik. Deze weg mag uitdrukkelijk niet worden gebruikt voor vrachtverkeer.

2. Bestrating/verharding en onderhoud van de weg

De eigenaar is verplicht tot bestrating/verharding van de weg dan wel de weg bestraat/verhard te houden.

Het onderhoud van de weg en de eventuele afsluiting(en) komen voor rekening van de eigenaar.

3. Blokkeringsverbod

De doorgang over de weg mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen.

Het is verboden om de weg met obstakels te blokkeren.

4. Afsluiting

De eigenaar is verplicht tot het aanbrengen van een afsluiting van de weg, op de plek zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte tekening. De afsluiting moet steeds door partij 2 kunnen worden geopend. De draairichting van het hekwerk is richting het heersend erf ('naar binnen toe'). De kosten van het aanbrengen van de afsluiting zijn voor rekening van de eigenaar.

5. Verplaatsing

De eigenaar kan voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid een ander gedeelte van het erf aanwijzen dan waarop de erfdienstbaarheid op grond van deze akte moet worden uitgeoefend, mits deze verplaatsing zonder vermindering van genot voor de gerechtigde mogelijk is. De kosten die noodzakelijk zijn voor zodanige verandering komen ten laste van de eigenaar.

Persoonlijk recht van gebruik

Partij 1 verleent hierbij aan partij 2, in aanvulling op hetgeen hiervoor onder 1 is omschreven, de bevoegdheid om van de onderhavige weg gebruik te mogen maken met bestelbussen van leveranciers (voertuigen waar met een regulier rijbewijs mee mag worden gereden). De bevoegdheid van gebruik door leveranciers vervalt op het moment dat partij 2 geen eigenaar meer is van registergoed 2/diens bedrijfsvoering in registergoed 2 heeft gestaakt.

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN ONDER OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Voor de uitvoering van de overeenkomst worden ten behoeve van het betreffende heersend erf en ten laste van het betreffende dienend erf de hiervoor onder B.1 en B.2 omschreven erfdienstbaarheden gevestigd en door

de gerechtigde aangenomen, onder de opschortende voorwaarde dat Synchron, danwel haar rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel, eigenaar wordt van registergoed 1.

De vestiging van de erfdienstbaarheden, hierna ook te noemen: 'de erfdienstbaarheid' vindt plaats onder de navolgende bepalingen en bedingen.

D. GEEN TEGENPRESTATIE

Deze vestiging vindt plaats zonder eenmalige tegenprestatie en zonder periodieke vergoeding, maar niet uit vrijgevigheid.

E. BEPALINGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Duur

1. De erfdienstbaarheid gaat heden in, hierna te noemen: 'de ingangsdatum', en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet.

2. De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding."

Partijen constateren dat door ondertekening van de onderhavige akte en de levering van het Verkochte aan de Koper de in de hiervoor aangehaalde tekst bedoelde opschortende voorwaarde in vervulling is gegaan."

enzovoorts

"Artikel 8. Verplichtingen Koopovereenkomst

8.1 Blijkens de Koopovereenkomst zijn de Verkoper en de Koper onder meer het navolgende overeengekomen, woordelijk luidend:

"Artikel 26

Overdracht van rechten/verplichtingen, kettingbeding

1. Het is Synchron niet toegestaan haar rechten en/of verplichtingen uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde, te verpanden of anderszins te bezwaren danwel in te brengen in een samenwerkingsverband, behoudens schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente is gerechtigd voorwaarden (waaronder zekerheid) aan deze toestemming te verbinden.
2. De in deze Overeenkomst opgenomen verplichtingen van Synchron dienen bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, als mede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) en/of zakelijk gerechtigde(n) bij wijze van kettingbeding worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente. Bij niet- of niet-behoorlijke nakoming van de voormelde verplichting verbeurt Synchron, ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding een eenmalige, direct opeisbare boete van 10 % (zegge: tien procent) van de Koopprijs (inclusief indexering en rentevergoeding, als bedoeld in artikel 3 lid 1). De Gemeente heeft het recht naast de boete nakoming, ontbinding en/of

schadevergoeding van Synchroon te vorderen. Opleggen van het kettingbeding als bedoeld in artikellid behoeft niet plaats te vinden bij vervreemding alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan aan kopers/eindafnemers van de appartementen."

- 8.2 *Partijen constateren dat onder "de appartementen" als bedoeld in het slot van artikel 26.2 van de Koopovereenkomst wordt bedoeld de woningen met eventuele bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen in het op het Verkochte te realiseren gebouw. Mitsdien dienen geen bepalingen uit de Koopovereenkomst te worden opgelegd aan de kopers en rechtsopvolgers van (de hoofd- dan wel onderappartementenrechten die betrekking hebben op) deze woningen cum annexis, met wie de Koper een overeenkomst (bijvoorbeeld een koop-/aannemingsovereenkomst of turnkey koopovereenkomst) sluit ter zake de realisatie en verkrijging van (de hoofd- dan wel onderappartementenrechten die betrekking hebben op) deze woningen cum annexis.*
- 8.3 *Mitsdien is artikel 26.2 van de Koopovereenkomst wel van toepassing op de niet-woningen in het gebouw dat op het Verkochte wordt gerealiseerd, zijnde gelet op de Koopovereenkomst een commerciële ruimte en een hotel. Partijen komen daarbij aanvullend overeen dat na realisatie en oplevering van deze commerciële ruimten en hotel het in artikel 26.2 bedoelde ketting-/boetebeding casu quo de bepalingen uit de Koopovereenkomst niet meer behoeven te worden opgelegd aan rechtsopvolgers van de Koper ten aanzien van (de hoofd- dan wel onderappartementenrechten die betrekking hebben op) deze ruimten. Mitsdien vervalt alsdan artikel 26 van de Koopovereenkomst zoals hiervoor aangehaald en behoeft daar niet meer naar te worden verwezen in opvolgende akten.*

Artikel 9. Kwalitatieve verplichting voorzieningen

- 9.1 *De Verkoper zal verlichting aanbrengen op de gevels van het op het Verkochte te realiseren gebouw (het "**Gebouw**"). Tevens zullen door de Verkoper op de gevels van het Gebouw muurankers worden geplaatst en op een aantal punten leidingen in de wanden worden opgenomen ten behoeve van inbouw nutskastjes, een en ander zoals aangegeven op een aan deze akte te hechten tekening de dato twee mei tweeduizend achttien genaamd "Project: Ballonstraat, Ebel Magninpad, Leiden Onderwerp: Verlichtingsplan" (bijlage), en met dien verstande dat de lengte van de beugels zullen bepaald worden door Partijen en dat door bouwer wordt bepaald de sterkte berekening van de binnenmuur welke kracht de binnenmuur kan "dragen".*
- 9.2 *Partijen komen overeen dat de Koper en haar rechtsopvolgers ten aanzien van het Verkochte zullen dulden dat door de Verkoper verlichting, muurankers en leidingen in inbouw nutskastjes zijn/worden aangebracht aan de gevel van het Gebouw, zulks ten behoeve van de openbare verlichting, en dat deze daar worden gehouden, onderhouden en vervangen, zulks conform de technische randvoorwaarden zoals opgenomen in:*

- *het document genaamd "programma van eisen openbare verlichting overspanningen", opgemaakt door de Afdeling Engineering de dato negentien maart tweeduizend vijftien; en*
- *tekeningen en berekeningen voortvloeiende uit het document genaamd "Inbouwkast met voorzetraam" de dato zeventien december tweeduizend twaalf en het document genaamd "Veiligheidsanker L395 voor overspanning RVS 316" de dato vijftien mei tweeduizend negen;*

waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht (bijlagen).

Deze verplichting houdt mede in dat de Koper (of diens rechtsopvolger) toestemming moet verlenen de appartementsrechten in het Gebouw te betreden voor het plegen van onderhoud aan deze verlichting, muurankers en leidingen met inbouwkastjes met toebehoren.

9.3 *Partijen leggen voormelde afspraken middels ondertekening van deze akte vast als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Deze kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gaat over op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen. Mede gebonden zijn degenen die enig recht tot gebruik van het opstalrecht verkrijgen.*

9.4 *Ten aanzien van deze kwalitatieve verplichting en het onder artikel 9.2 bepaalde gelden voorts de volgende bepalingen:*

- (1) *Alle kosten ter zake van de verlichtingsarmaturen, zowel aanleg, onderhoud als 'exploitatie' zijn voor rekening van de Verkoper.*
- (2) *Het aanbrengen, onderhouden en vervangen van een verlichtingsarmatuur kan slechts geschieden na voorafgaande goedkeuring van de Koper (of diens rechtsopvolger) dan wel de hoofd vereniging van eigenaars indien het Gebouw in een splitsing in appartementsrechten wordt betrokken.*
- (3) *De verlichtingsarmaturen worden minimaal eens in de vijf (5) jaar gereinigd.*
- (4) *Kosten voor herstel van schade en extra beheerkosten ten gevolge van de verlichtingsarmaturen komen voor rekening van de Verkoper.*
- (5) *De Verkoper is bevoegd een verlichtingsarmatuur weg te nemen, mits de Verkoper alle schade ten gevolge van het wegnemen herstelt. Indien alle verlichtingsarmaturen zijn verwijderd, zullen de Verkoper en de Koper (of diens rechtsopvolger) dan wel de hoofd vereniging van eigenaars indien het Gebouw in een splitsing in appartementsrechten wordt betrokken onverwijld het recht beëindigen.*
- (6) *Indien het recht is beëindigd, zal de Verkoper voor haar rekening voor inschrijving daarvan in de openbare registers zorgdragen.*

9.5 *Voor het overeenkomen van deze verplichting is geen vergoeding verschuldigd.*

9.6 *De Koper verbindt zich ten opzichte van de Verkoper, die dit aanvaardt, op straffe van een direct opeisbare boete van vijftien duizend euro (EUR*

75.000,00), de onderhavige bepaling en de hiervoor onder artikel 9.1, 9.2, 9.3 en 9.4 opgenomen bepalingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan de nieuwe beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Verkoper op te leggen, door deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte op te nemen en die ten behoeve van deze aan te nemen. Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik. Deze verplichting vervalt zodra het recht is beëindigd.

Artikel 10. Kettingbeding in verband met parkeergarage en parkeervergunningen

10.1 De Koper of diens rechtsopvolgers zijn jegens de Verkoper verplicht de op het Verkochte te realiseren parkeergarage ongewijzigd in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. Het is de Koper of diens rechtsopvolgers niet toegestaan de functie van de parkeergarage te wijzigen. Het is de Koper alsmede diens rechtsopvolgers bekend dat er geen parkeervergunningen voor openbare autoparkeerplaatsen zullen worden verstrekt aan de bewoners van het Gebouw (Octagon). De Koper en diens rechtsopvolgers zullen de toekomstige bewoners informeren dat er geen parkeervergunningen verstrekt zullen worden.

10.2 De hiervoor omschreven verplichting tot instandhouding van de parkeergarage/informatieplicht wordt bij deze als kettingbeding aangemerkt en als zodanig bij deze uitdrukkelijk door de Koper aanvaard. Het in de vorige zin bedoelde kettingbeding dient bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of op een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigenaar/eigenaren en/of zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Verkoper. Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij die, na door de Verkoper behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de Verkoper voor iedere overtreding een boete van vijfhonderd euro (EUR 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van tienduizend euro (EUR 10.000,00) indien er sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatig toe te rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de Verkoper om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de Verkoper in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan."

- 6.2 een akte houdende vestiging opstalrecht op heden verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:

"Vestiging opstalrecht"

Artikel 1.

*Ter uitvoering van het vorenstaande vestigt Eigenaar bij deze en aanvaardt Opstaller hierbij onder de hierna in deze akte opgenomen voorwaarde en bepalingen het zelfstandig opstalrecht op de Onroerende Zaak, welk opstalrecht recht geeft op het voor eigen rekening en risico in, op en/of aan de Onroerende Zaak in eigendom (doen) hebben, houden, onderhouden, repareren en vervangen van een warmte-/koude installatie omvattende warmte en koude bronnen met bronputten en bijbehorende leidingen, verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties, warmtepompen, pieksetels, buffervaten, pompen, warmtewisselaars, dry cooler(s), regelinstallaties, overdrachtsstations, afleversets, meters, de bijbehorende leidingen en overige infrastructuur (de "**WK-installatie**"), (het "**Opstalrecht**").*

De WK-installatie is nader aangegeven op de aan deze akte te hechten demarcatietekeningen met kenmerk KIP2040028-DATE (Bijlage 2).

Duur Opstalrecht.

Artikel 2.

Het Opstalrecht gaat in op heden en wordt gevestigd voor onbepaalde duur (met inachtneming van het overigens in deze akte bepaalde).

Vergoeding en Retributie

Artikel 3.

1. *Opstaller is aan Eigenaar wegens de vestiging van het Opstalrecht geen eenmalige vergoeding verschuldigd.*
2. *Opstaller is ter zake het Opstalrecht geen (eenmalige of periodieke) retributie aan Eigenaar verschuldigd.*

Gebruik en toegang Onroerende Zaak

Artikel 4.

1. *Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller tevens gerechtigd tot het gebruik van de Onroerende Zaak, in die zin dat hij toegang heeft tot de Onroerende Zaak voor het (doen) onderzoeken, (doen) onderhouden, in eigendom hebben, en in stand houden van de WK-installatie, herstel en vernieuwing daaronder begrepen.*

De Opstaller is gehouden na alle werkzaamheden aan de WK-installatie de Onroerende Zaak zoveel mogelijk in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.

2. *Gedurende de tijd dat het Opstalrecht voortduurt, heeft Opstaller het recht om te komen van of te gaan naar de WK-installatie, van respectievelijk naar de openbare weg, alles op de minst bezwarende wijze en voor zover van belang voor het gebruik, onderhoud en eventueel herstel en vernieuwing van de WK-installatie. Van vorenbedoeld recht mag gebruik gemaakt worden door Opstaller casu quo haar personeel, opdrachtnemers of leveranciers. Eigenaar dient er voor te zorgen dat genoemde personen tijdens werktijden*

steeds een onbelemmerde toegang hebben en in situaties waarin de toegang door voormelde personen geen uitstel kan dulden, ook buiten normale werktijden, alles echter – behoudens calamiteiten – uitsluitend nadat Opstaller voorafgaand ter zake een afspraak heeft gemaakt met Eigenaar voor wat betreft toegang tot de Onroerende Zaak.

Gebruik WK-installatie, Wijziging en Onderhoud

Artikel 5.

1. *Het Opstalrecht zal, behoudens hetgeen voortvloeit uit het hierna in lid 2 van dit artikel bepaalde, uitsluitend bestaan uit het in eigendom hebben en gebruiken overeenkomstig de normale bestemming van de WK-installatie.*
2. *Wijziging in de bouw, alsook gehele of gedeeltelijke afbraak van de WK-installatie zullen slechts na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Eigenaar mogen geschieden. Onder het vorenstaande worden niet begrepen niet-ingrijpende inplantingen verbouwingen en vervanging van defecte of versleten onderdelen behorende tot de WK-installatie.*
3. *Opstaller zal de WK-installatie op haar kosten in goede staat moeten (doen laten) onderhouden, verzekeren en verzekerd te laten.*
4. *Het is Opstaller toegestaan om de WK-installatie tevens aan te (doen) sluiten op andere gebouwen in de nabije omgeving van de Onroerende Zaak teneinde aan die gebouwen tevens warmte en/of koude te leveren en daartoe de noodzakelijke aanpassingen aan de WK-installatie dan wel aan de Onroerende Zaak (bijvoorbeeld boren van doorvoeren, ophangen van aanvullende distributieleidingen en dergelijke) uit te voeren of doen laten voeren, tenzij dit van invloed is op de prestaties casu quo correcte werking van de WK-installatie dan wel een anderszins negatief effect heeft op de warmte en koude-leveranties aan de Onroerende Zaak, in welk geval het de Opstaller niet is toegestaan de WK-installatie op andere gebouwen aan te sluiten als hiervoor bedoeld, dan wel is Opstaller verplicht andere gebouwen te ontkoppelen."*

Enzovoort

"Opzegging/einde van het Opstalrecht

Artikel 7.

Het Opstalrecht is niet opzegbaar.

Het Opstalrecht kan voorts eindigen door andere in de wet genoemde wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.

Zakelijke rechten en belastingen

Artikel 8.

Alle zakelijke lasten en belastingen geheven met betrekking tot de WK-installatie respectievelijk het Opstalrecht, komen ongeacht te wiens name ze zijn gesteld gedurende het bestaan van het Opstalrecht voor rekening van Opstaller.

Recht tot handhaving bouwkundige toestand

Artikel 9.

Gedurende de tijd dat het Opstalrecht voortduurt hebben Eigenaar en Opstaller over en weer het recht tot het handhaven van de bouwkundige respectievelijk feitelijke toestand met betrekking tot de op de Onroerende Zaak gelegen opstallen en de WK-

installatie, zoals deze zich thans alsook na voltooiing van de voorgenomen bebouwing ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse leidingen, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, alles voor zover benodigd voor het functioneren van de WK-installatie respectievelijk de op de Onroerende Zaak gelegen opstallen.

Rechtsopvolgers

Artikel 10.

Waar in deze akte sprake is van Eigenaar worden daaronder mede verstaan de rechtsopvolgers van Eigenaar in de Onroerende Zaak. Waar in deze akte sprake is van Opstaller worden tevens bedoeld de rechtsopvolgers in het Opstalrecht.

Risico

Artikel 11.

Met ingang van heden draagt Opstaller het risico van de WK-installatie.

De baten en lasten van de WK-installatie zijn met ingang van vandaag voor rekening van Opstaller.

Samenstel van rechten en onderopstalrecht

Artikel 12.

Het Opstalrecht geeft Opstaller de volledige gerechtigdheid (waaronder begrepen de materiële exploitatiebevoegdheid) tot de WK-installatie.

Nadien is Opstaller voornemens het Opstalrecht onder voorbehoud van een onderopstalrecht over te dragen aan de thans nog op te richten vereniging van eigenaars van het gebouw waarvan de WK-installatie deel zal gaan uitmaken, waarbij het alsdan te creëren onderopstalrecht de materiële exploitatiebevoegdheid ten aanzien van de WK-installatie zal behelzen.

De Eigenaar verleent hierbij toestemming als bedoeld in artikel 5:93 lid 2 juncto artikel 5:104 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek voor de vestiging van het onderopstalrecht ten behoeve van de Opstaller als hiervoor bedoeld bij overdracht van het Opstalrecht aan de (thans nog op te richten) vereniging van eigenaars van de (na splitsing in appartementsrechten te ontstane appartementsrechten met betrekking tot de) Onroerende Zaak.

In de notariële akte waarbij het Opstalrecht aan de hiervoor bedoelde (thans nog op te richten) vereniging van eigenaars zal worden overgedragen onder voorbehoud casu quo vestiging van het hiervoor bedoelde onderopstalrecht ten behoeve van de Opstaller zal voorts worden bepaald dat enige (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting ter zake de overdracht van het Opstalrecht casu quo vestiging van het onderopstalrecht voor rekening zal komen van de Eigenaar. De Eigenaar verklaart hiermee reeds nu voor alsdan in te stemmen.

Kwalitatieve verplichting en Kettingbeding bepalingen Opstalrecht

Artikel 13.

Bepalingen Opstalrecht

1. *De hiervoor ter zake het Opstalrecht vermelde voorwaarden maken onderdeel uit van de essentiële bepalingen waaronder het Opstalrecht worden 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 hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze akte, daaronder begrepen de hiervoor vermelde voorwaarden.
De in de volgende leden van dit artikel vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking van die derdenwerking.*
3. *Alle verplichtingen van een partij uit hoofde van het Opstalrecht casu quo deze akte respectievelijk de hiervoor vermelde voorwaarden, om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van WK-installatie, 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 van het 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.*
4. *Opstaller zal bij:*
 - a. *vervreemding van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan; of*
 - b. *bezwaring van het Opstalrecht of van een gedeelte daarvan met een beperkt recht anders dan hypotheek;**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 Eigenaar zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde, zulks op verbeurte van direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) ten behoeve van Eigenaar.*
5. *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 beperkt recht anders dan hypotheek;**zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller opleggen aan en laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk de beperkt gerechtigde en daarbij bedingen dat deze rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde de verplichtingen uit hoofde van het (onder)Opstalrecht ten behoeve van de Opstaller zal opleggen aan en zal laten aannemen door zijn rechtsopvolger respectievelijk beperkt gerechtigde.*
6. *Ter zake de inschrijving van deze akte kiezen Partijen woonplaats op hun kantooradres dat op enig moment in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geregistreerd is, thans zijnde:*
 - *voor Eigenaar: Stadsplateau 14, 3521 AZ Utrecht;*

- voor Opstaller: Rembrandtlaan 35 3723 BG Bilthoven.

Kwalitatieve verplichting en Kettingbeding aansluitverplichting

Artikel 14.

Partijen verklaarden nog het volgende nader overeengekomen te zijn.

De levering van warmte en koude in het op de Onroerende Zaak te realiseren nieuwbouw complex wordt verzorgd door middel van de WK-installatie.

In het kader van de (voorgenomen) splitsing in appartementsrechten van de Onroerende Zaak zijn Partijen als volgt overeengekomen.

*Elke appartementseigenaar die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een tot het complex behorende woonruimte of commerciële ruimte (een "**Appartementseigenaar**") is verplicht een leveringsovereenkomst met de energie-exploitant (op het moment van verlijden van deze akte is dat Opstaller) te sluiten. Ingeval van verhuur van een appartement dient een Appartementseigenaar diens huurder(s) eveneens te verplichten een leveringsovereenkomst met de energie-exploitant (op het moment van deze akte Opstaller) te sluiten.*

*Bij verkoop van (een deel van) de Onroerende Zaak of een recht daarop en derhalve nadrukkelijk begrepen een appartementsrecht (hierna in deze bepaling: het "**Verkochte**") zal het navolgende beding dienen te worden opgelegd door Eigenaar aan diens rechtsverkrijger (hierna in deze bepaling: de "**Koper**") ten behoeve van de Opstaller (dan wel diens rechtsopvolger onder algemene titel):*

1. *Koper dient een leveringsovereenkomst met de energie-exploitant te sluiten conform het alsdan vigerende model.*

Het is Koper niet toegestaan (energie in welke vorm dan ook voor) verwarming en/of koeling en verwarming van tapwater van een ander dan de energie-exploitant (op het moment van verlijden van deze akte is dat Opstaller) of diens rechtsopvolger te betrekken of zelf op te wekken.

Koper is gehouden om (energie in welke vorm dan ook voor) verwarming en/of koeling en verwarming van tapwater te betrekken van de energie-exploitant (op het moment van verlijden van deze akte is dat Opstaller) of diens rechtsopvolger en Koper is verplicht om met vorenbedoelde energie-exploitant een leveringsovereenkomst conform het door de laatste alsdan gehanteerde model met de alsdan geldende tarieven en welke in gaat op de dag van levering van het Verkochte, aan te gaan.

Het is Koper niet toegestaan energie in welke vorm dan ook voor verwarming en/of koeling en verwarming van tapwater van derden te betrekken of zelf op te wekken.

Indien Koper in gebreke blijft met zijn verplichting tot het sluiten van de leveringsovereenkomst met Opstaller danwel in strijd met zijn verplichting wel energie zal betrekken van een derde partij danwel zelf energie zal opwekken, is Koper een boete verschuldigd aan Opstaller ten bedrage van honderd euro (EUR 100,00) per dag per verkocht appartementsrecht dat Koper in strijd handelt met zijn verplichtingen. Bovenstaand geldt als een derdenbeding ten behoeve van Opstaller. In afwijking van bovenstaande is het de eigenaars dan wel de gebruikers van de appartementsrechten met

bestemming hotel of horecaruimte in het op de Onroerende Zaak te realiseren gebouw toegestaan hiervan af te wijken in verband met kleinschalige energiebehoefte met afwijkende temperatuurtrajecten zoals koeling ten behoeve van keukeninstallaties, close-in boilers voor tapwater ten behoeve van pantry's en keuken, koeling van serverruimte(s), productkoeling en voorts ingeval de maximaal te leveren koeling door Opstaller niet voldoende is voor het beoogde gebruik.

2. *De hierboven genoemde bepaling en deze bepaling dienen bij elke verkoop of vestiging van een zakelijk recht in de leverings- of vestigingsakte als kettingsbeding te worden opgenomen en te worden aanvaard door de verkopende partij ten behoeve van Opstaller.*

In geval van niet of niet behoorlijke nakoming van deze verplichting verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde casu quo diens rechtsopvolger die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftigduizend euro (EUR 50.000,00) per verkocht appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een tot complex behorende woonruimte, ten behoeve van Opstaller, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Voor zover in het voorgaande verplichtingen om te dulden en niet te doen worden vermeld, en voor zover de betreffende bepalingen voldoen aan de vereisten van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, worden die bij dezen ten behoeve van Opstaller gevestigd en door Opstaller aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze verplichtingen gaan derhalve over op diegenen die de Onroerende Zaak (of een gedeelte daarvan) of een recht daarop onder algemene of bijzondere titel verkrijgen.

Deze verplichtingen worden in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichtingen. Aan deze kwalitatieve verplichtingen zullen mede gebonden zijn diegenen die van Eigenaar of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de Onroerende Zaak verkrijgen."

Enzovoort

"Upgrade WK-installatie, internetaansluiting

Artikel 18.

1. *Het is Opstaller toegestaan om de WK-installatie te (doen) verbeteren casu quo uit te breiden teneinde de energievoorziening te kunnen handhaven casu quo te optimaliseren. Gedacht kan onder meer worden aan de aanvullende toepassing van extra regeneratieonderdelen of fotovoltatische installaties of herziening van de WK-installatie in verband met duurzaamheids- en milieueisen van de overheid. Indien Opstaller hiertoe wenst over te gaan zal Eigenaar daaraan haar medewerking verlenen en zal zo nodig (om niet) ruimte*

op het dak of anderszins waar mogelijk in of op de Onroerende Zaak beschikbaar worden gesteld. De aan te brengen casu quo aangebrachte extra voorzieningen zullen alsdan onder het bereik van het Opstalrecht vallen.

Eventuele verbeteringen aangebracht op grond van dit artikel mogen echter niet leiden tot een vermindering van het gebruik van de Onroerende Zaak door de Eigenaar casu quo gebruikers, tenzij hier door de Eigenaar uitdrukkelijk voorafgaand schriftelijke toestemming is verleend, dan wel – indien de Onroerende Zaak is gesplitst in appartementsrechten – hiertoe toestemming is verleend door bij een besluit genomen door de vereniging van eigenaars van het op de Onroerende Zaak gelegen gebouw.

De kosten en werkzaamheden die verband houden met het (doen) verbeteren casu quo uitbreiden van de WK-installatie als hiervoor in dit artikel bedoeld komen casu quo zullen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de Opstaller.

2. *De WK-installatie dient verbonden te zijn met het internet teneinde de WK-installatie op afstand te kunnen aansturen en uitlezen. Opstaller is gerechtigd daartoe een internetaansluiting te hebben en te houden in de Onroerende Zaak.*

Netwerk en (onder)opstalrecht WK-installatie.

Artikel 19.

1. *Door casu quo in opdracht van Vaanster zal Vaanster de gerechtigdheid verkrijgen met betrekking tot het (thans nog ten kantore dan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te registreren) netwerk, bestaande uit leidingen inclusief warmtepompen, (mono)bronnen, droge koeler en leidingwerk ten behoeve van de droge koeler, elektrische ketels ten behoeve van piekbelasting, aansluiting op hoofdverdelkasten ten behoeve van elektrische energie, afleverstations, scheidingswisselaars (TSA), energiemeters, regel- en schakelkasten, distributieleidingen, drukexpansieautomaat en alle toebehoren (het "Netwerk").*
2. *De WK-installatie en het Netwerk zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Derhalve is de Opstaller gehouden bij overdracht van het Opstalrecht aan een rechtsverkrijger ervoor zorg te dragen dat tezamen met de overdracht van dit Opstalrecht (daaronder begrepen het vestigen van zakelijke genotsrechten ten aanzien van het Opstalrecht casu quo de WK-installatie) de gerechtigdheid van de Opstaller tot het Netwerk mede wordt overgedragen aan de rechtsverkrijger van het Opstalrecht, dan wel de verkrijger van een zakelijk genotsrecht met betrekking tot de WK-installatie. Tevens is de Opstaller verplicht ervoor zorg dragen dat, gedurende het bestaan van het Opstalrecht, de gerechtigdheid tot het Netwerk en de gerechtigdheid tot de WK-installatie in dezelfde hand zullen blijven.*

3. *Voorts is de Opstaller voornemens het Netwerk, onder voorbehoud van een recht van erfpacht ten behoeve van de Opstaller, over te dragen aan de thans nog op te richten vereniging van eigenaars van het gebouw waarvan het Netwerk onderdeel uitmaakt casu quo het gebouw welke op het Netwerk zal worden aangesloten. De (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting ter zake die voorgenomen overdracht van het Netwerk onder voorbehoud van een recht van erfpacht ten behoeve van de Opstaller, zal voor rekening komen van de Eigenaar. De Eigenaar verklaart hiermee reeds nu voor alsdan in te stemmen."*
- 6.3 een akte houdende vestiging opstalrecht op heden verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 1. Opstalrecht

- 1.1 *Ter uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst bepaalde vestigt de Eigenaar bij dezen ten behoeve van de Opstaller onder de hierna vermelde voorwaarden, die bij dezen van de Eigenaar aanneemt en aanvaardt onder de hierna vermelde voorwaarden:*

het zelfstandig eeuwigdurende recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek (het "Opstalrecht") ten laste van de Onroerende Zaak inhoudende het recht tot het in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een transformatorstation met bijkomende kabelwerken en met verder toebehoren (de "Opstallen"). De locatie van de transformatorruimte met een grootte van ongeveer achtenzestig kubieke meter (68 m³) (de "Ruimte") en de Opstallen staat indicatief aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening genaamd "Situatietekening Ballonpad / Leiden" (bijlage).

In verband met fiscale gevolgen wordt uitdrukkelijk vermeld dat het Opstalrecht wordt gevestigd in verband met energiedistributie, casu quo nutsdoeleinden.

- 1.2 *Het Opstalrecht omvat mede het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen of verwijderen van een of meer middenspanningsverbinding(en) alsmede een of meer laagspanningsverbinding(en) op de daartoe ten tijde van de realisatie aan te wijzen strook grond.*
- 1.3 *Het Opstalrecht omvat tevens het exclusieve gebruiksrecht van de Ruimte.*

Artikel 2. Erfdienstbaarheid

*Partijen komen voorts overeen om voor de ontsluiting de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen. Ter uitvoering hiervan vestigt de Eigenaar ten behoeve van het Opstalrecht voor zover betrekking hebbende op de Onroerende Zaak (het "**Heersend Erf**") en ten laste van de Onroerende Zaak (het "**Dienend Erf**"), hetgeen door de Opstaller wordt aanvaard, de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid om over het Dienend Erf te komen en te gaan van en naar de Ruimte*

ten behoeve van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen, zoals is aangegeven op de hiervoor vermelde situatietekening. Het onderhoud van de weg/toegangsvoorzieningen is voor rekening van de eigenaar van het Dienend Erf.

Artikel 3. Vergoeding

Er is thans geen vergoeding verschuldigd dan wel de Eigenaar ontvangt nimmer enige vergoeding dan wel er is geen (jaarlijkse) retributie verschuldigd voor het vestigen dan wel hebben van het Opstalrecht en/of de erfdienstbaarheid."

enzovoorts

"Artikel 5. Algemene voorwaarden (opstalvoorwaarden)

Op het Opstalrecht zijn – voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken – van toepassing de volgende "Algemene voorwaarden van Alliander voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal (versie september 2017)", zoals deze zijn opgenomen in een akte op één september tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op één september tweeduizend zeventien in deel 71419 nummer 59, woordelijk luidende als volgt en met dien verstande dat gedurende de realisatie van het Gebouw inclusief de Opstallen en de Ruimte een overgangsregeling geldt op basis waarvan de realisatie mogelijk is:

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

Artikel 1.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

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

Artikel 2.

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

Artikel 3.

1. *De eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:*
 - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *het overbrengen van energie, gas, vloeistoffen en telecommunicatie door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.*
2. *De eigenaar zal binnen de belaste ruimte en/of (strook) grond zonder schriftelijke toestemming van Alliander, die zonder redelijke gronden deze toestemming niet zal weigeren:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, waaronder mede begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen - (doen) aanbrengen;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*

- c. geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking.
3. *Indien de eigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in het eerste en tweede lid, is Alliander bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van Alliander om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van energie, gas, vloeistoffen en het gebruik voor telecommunicatie dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.*
 4. *De eigenaar is op gelijke wijze verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade-veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de eigenaar dan wel andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.*
 5. *Mits de bepalingen van artikel 3, lid 2, in acht zijn genomen zal/zullen de eigenaar en/of rechtmatige gebruiker(s) door Alliander niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan deze werken, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen door of vanwege de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker.*

Artikel 4.

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

Artikel 5.

1. *De door Alliander aangebrachte werken blijven haar eigendom en het recht van opstal alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn voor Alliander vatbaar voor overgang en overdracht. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van de werken treedt de nieuwe eigenaar, of in geval van mede-eigendom, de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst.*
2. *Indien het (de) in de overeenkomst omschreven perce(e)l(en) mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de overeenkomst hoofdelijk verbonden. Voldoening door Alliander van haar verplichtingen bevrijdt haar jegens alle mede-eigenaren.*
3. *Onverminderd het bepaalde in de volgende leden is het recht van opstal eeuwigdurend en voor de eigenaar niet opzegbaar. Alliander is verplicht het recht van opstal te laten beëindigen indien de werken definitief buiten gebruik worden gesteld.*
4. *Alliander is bevoegd om het opstalrecht bij exploit eenzijdig op te zeggen tegen een termijn van één jaar en overeenkomstig het in artikel 5:88 Burgerlijk Wetboek bepaalde.*
5. *Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade ontstaat, die niet of niet geheel volgens de regelen van de overeenkomst is vergoed, omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien of bepaald, zal Alliander de eigenaar, huurder, pachter of andere rechtmatige gebruiker(s)*

alsnog een schadevergoeding toekennen.

6. *Bij tenietgaan van het recht van opstal heeft Alliander de bevoegdheid de aangebrachte of aanwezige werken binnen vier maanden weg te nemen. Maakt zij van deze bevoegdheid geen gebruik, dan vervallen de werken voor zover zij niet weggenomen zijn, aan de eigenaar. De eigenaar is in dat geval gerechtigd Alliander te verzoeken de werken te verwijderen en de aangerichte schade te vergoeden. Het verwijderen geschiedt op kosten van Alliander, tenzij anders overeengekomen.*

Artikel 6.

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

Artikel 7.

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

Artikel 8.

De eigenaar zal:

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

Artikel 9.

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

- 6.4 een akte houdende vestiging opstalrecht op heden verleden voor ondergetekende notaris, bij afschrift in te schrijven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4, waarin woordelijk staat vermeld:

"Artikel 1. Opstalrecht

1.1 *Ter uitvoering van het bepaalde in de Overeenkomst bepaalde vestigt de Eigenaar bij dezen ten behoeve van de Opstaller onder de hierna vermelde voorwaarden, die bij dezen van de Eigenaar aanneemt en aanvaardt onder de hierna vermelde voorwaarden:*

*het zelfstandig eeuwigdurende recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek (het "**Opstalrecht**") ten laste van de Onroerende Zaak inhoudende het recht tot het in eigendom hebben of verkrijgen, waaronder wordt begrepen bouwen, inrichten, aansluiten, instandhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een warmteafdracht-station ("IWAS") met bijkomende leiding-/kabelwerken en met verder toebehoren (de "**Opstallen**"). De locatie van de ruimte waarin het warmteafdracht-station (de "**Ruimte**") is gelegen, staat indicatief aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (bijlage).*

In verband met fiscale gevolgen wordt uitdrukkelijk vermeld dat het Opstalrecht wordt gevestigd in verband met energiedistributie, casu quo nutsdoeleinden.

1.2 *Het Opstalrecht omvat mede het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, wijzigen, uitbreiden en vervangen of verwijderen van de leiding-/kabelwerken in het Gebouw en de ten tijde van de realisatie aan te wijzen strook grond.*

1.3 *Het Opstalrecht omvat tevens het exclusieve gebruiksrecht van de Ruimte.*

1.4 *Onverminderd het bepaalde in de hierna in artikel 5 aangehaalde algemene voorwaarden (opstalvoorwaarden) is het Opstalrecht eeuwigdurend en voor de Eigenaar niet opzegbaar. De Opstaller is evenwel verplicht het Opstalrecht te laten beëindigen indien de Opstallen definitief buiten gebruik worden gesteld.*

Artikel 2. Erfdienstbaarheid

*Partijen komen voorts overeen om voor de ontsluiting de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen. Ter uitvoering hiervan vestigt de Eigenaar ten behoeve van het Opstalrecht voor zover betrekking hebbende op de Onroerende Zaak (het "**Heersend Erf**") en ten laste van de Onroerende Zaak (het "**Dienend Erf**"), hetgeen door de Opstaller wordt aanvaard, de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid om over het Dienend Erf te komen en te gaan van en naar de Ruimte ten behoeve van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen, zoals is aangegeven op de hiervoor vermelde situatietekening. Het onderhoud van de weg/toegangsvoorzieningen is voor rekening van de eigenaar van het Dienend Erf.*

Artikel 3. Vergoeding

Er is thans geen vergoeding verschuldigd dan wel de Eigenaar ontvangt nimmer enige vergoeding dan wel er is geen (jaarlijkse) retributie verschuldigd voor het vestigen dan wel hebben van het Opstalrecht en/of de erfdienstbaarheid."

enzovoorts

"Artikel 5. Algemene voorwaarden (opstalvoorwaarden)

Op het Opstalrecht zijn – voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken – van toepassing de volgende "Algemene voorwaarden van Vattenfall voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal voor werken", woordelijk luidende als volgt en met dien verstande dat gedurende de realisatie van het Gebouw inclusief de Opstallen en de Ruimte een overgangsregeling geldt op basis waarvan de realisatie mogelijk is:

"Artikel 1

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. de eigenaar: de eigena(a)r(en) van of de beperkt gerechtigde(n) tot de belaste ruimte en/of de belaste strook bedoeld onder d.;*
- b. Vattenfall, alsmede haar rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;*
- c. het recht van opstal: het ten behoeve van Vattenfall door de eigenaar verleende zakelijke recht van opstal, zoals bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het burgerlijk Wetboek;*
- d. de belaste strook: de strook grond, en/of de ruimte waarop het recht van opstal wordt gevestigd, binnen het (de) in de overeenkomst daartoe omschreven kadastrale perce(e)l(en);*
- e. de werken: kabels, leidingen en andere voorzieningen met toebehoren, die Vattenfall in de belaste strook krachtens het recht van opstal in eigendom heeft of verkrijgt;*
- f. toebehoren: alle zaken die naar het oordeel van Vattenfall bij de werken behoren, zoals aansluitingen, verdeelkasten, afsluiters, controleputten, anticorrosie apparatuur, merktekens, moffen, e.d.*

Artikel 2

- 1. Vattenfall is gerechtigd van de belaste strook te allen tijde gebruik te (doen) maken, voor zover zulks naar het oordeel van Vattenfall nodig is voor werkzaamheden ten behoeve van het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van (de in de overeenkomst bedoelde) werken voor het overbrengen van energie en telecommunicatie.*
- 2. Vattenfall is tevens gerechtigd om na overleg met de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker van de grond, tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de belaste strook gelegen grond van de eigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot de belaste strook grond nodig is.*
- 3. Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Vattenfall de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker, van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.*
- 4. Bij de uitoefening van het opstalrecht zal Vattenfall zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken.*
- 5. Vattenfall is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden het terrein zo veel en zo spoedig mogelijk weer in de vorige toestand te brengen.*

6. *Vattenfall vergoedt voorts aan de eigenaar, pachter of andere rechtmatige gebruiker de schade, die door hen wordt geleden als gevolg van, door of vanwege Vattenfall uitgevoerde werkzaamheden.*
7. *Schade als in het voorgaande lid bedoeld, die naar het oordeel van Vattenfall ten laste van derden behoort te komen, behoeft Vattenfall slechts te vergoeden tegen gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding daarvan door die derden.*

Artikel 3

1. *De eigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten of toestaan waardoor:*
 - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *het overbrengen van energie en telecommunicatie door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;*
 - c. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of zaken;*
 - d. *een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.*
2. *De eigenaar zal binnen de belaste strook zonder schriftelijke toestemming van Vattenfall, die zonder redelijke gronden deze toestemming niet zal weigeren:*
 - a. *geen onroerende zaken - gesloten bestrating/wegdek, kabels en leidingen, waaronder mede begrepen drainage of moldrainage, alsmede bomen en diepwortelende beplanting daaronder begrepen - (doen) aanbrengen;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijziging (doen) aanbrengen in het bodemniveau/de gronddekking.*
3. *Indien de eigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen omschreven in het eerste en tweede lid, is Vattenfall bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van Vattenfall om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van energie en het gebruik voor telecommunicatie dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.*
4. *De eigenaar is gelijkelijk verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schade-veroorzaking als in dit artikel bedoeld, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de eigenaar of andere c.q. van andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.*
5. *Mits de bepalingen van artikel 3 lid 2. in acht zijn genomen zal/zullen de eigenaar en/of rechtmatige gebruiker(s) door Vattenfall niet aansprakelijk worden gesteld voor schade aan deze werken, tenzij sprake is van verwijtbaar handelen door of vanwege de eigenaar en/of rechtmatige gebruiker.*

Artikel 4

De eigenaar staat er voor in dat derden, anders dan degenen aan wie de belaste strook in erfpacht is uitgegeven, geen recht op de in de overeenkomst omschreven

percelen hebben, welke de uitoefening van de bij de overeenkomst bedongen rechten kunnen belemmeren.

Artikel 5

1. *De door Vattenfall aangebrachte werken blijven haar eigendom en het recht van opstal alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen zijn voor Vattenfall vatbaar voor overgang en overdracht. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van de werken treedt de nieuwe eigenaar, of in geval van mede- eigendom, de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst.*
2. *Indien het (de) in de overeenkomst omschreven perce(e)l(en) mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de overeenkomst hoofdelijk verbonden. Voldoening door Vattenfall van haar verplichtingen bevrijdt haar jegens alle mede-eigenaren.*
3. *Onverminderd het bepaalde in de volgende leden is het recht van opstal eeuwigdurend en voor de eigenaar niet opzegbaar.*
4. *Vattenfall is gerechtigd te allen tijde afstand van het opstalrecht te doen. Reeds nu voor alsdan verklaart de eigenaar zich daarmee akkoord en machtigt hij Vattenfall om op haar kosten al datgene te (doen) verrichten, wat nodig is om de inschrijving van het recht van opstal in de openbare registers te doen royeren.*
5. *De eigenaar is gerechtigd Vattenfall te vragen mee te werken aan de afstand van het opstalrecht. Vattenfall zal aan dit verzoek voldoen, indien:*
 - a. *in plaats van het te verlate tracé een voor Vattenfall aanvaardbaar ander tracé kan worden gevonden;*
 - b. *op het nieuwe tracé ten behoeve van Vattenfall een zakelijk recht zal worden gevestigd, zodanig dat de door Vattenfall daaraan te ontlene rechten niet minder en de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet meer zijn dan die van de bestaande overeenkomst;*
 - c. *de eigenaar en Vattenfall overeenstemming bereiken over het tijdsbestek, waarin Vattenfall de verplaatsing van het tracé zal moeten hebben voltooid alsmede over een bijdrage door de eigenaar in de kosten van de met de eventuele verwijdering van de oude werken en het aanleggen van de nieuwe werken gepaard gaande investeringen door Vattenfall. De eigenaar zal in ieder geval 50% van de bedoelde kosten voor zijn rekening nemen. De in artikel 5 lid 5 sub a., b., c. gestelde voorwaarden zijn alleen van toepassing indien het perceel of een gedeelte van het perceel waarin zich de werken bevinden, door bestemmingswijziging ten gevolge van een bestemmingsplan een andere bestemming krijgen, welke niet door of vanwege degene die het opstalrecht aan Vattenfall heeft verleend, wordt gerealiseerd.*
6. *Door en voor rekening van Vattenfall zullen de werken of een gedeelte daarvan worden verplaatst of anderszins daaraan voorzieningen worden getroffen, indien de verplaatsing c.q. voorzieningen noodzakelijk blijken als*

gevolg van de door de eigenaar voorgenomen bebouwing, wijziging in bebouwing of bestemmingswijziging van het perceel. Dit zakelijke recht zal alsdan betrekking hebben op zowel de gewijzigde plaats van de werken als op de getroffen voorzieningen.

7. *Indien na de vestiging van het zakelijk recht vanwege dit recht schade ontstaat, die niet of niet geheel volgens de regelen van de overeenkomst is vergoed, omdat die schade ten tijde van de vaststelling van de alsdan reeds uitgekeerde vergoeding(en) niet kon worden voorzien of bepaald, zal Vattenfall de eigenaar c.q. rechtmatige gebruiker(s) alsnog een schadevergoeding toekennen.*
8. *Een vergoeding als in het vorige lid bedoeld, zal voor eenzelfde soort schade met betrekking tot hetzelfde perceel in beginsel slechts eenmaal verschuldigd zijn, tenzij bijzondere omstandigheden een andere beslissing rechtvaardigen.*
9. *Bij tenietgaan van het recht van opstal heeft Vattenfall de bevoegdheid de aangebrachte of aanwezige werken binnen vier maanden weg te nemen. Maakt zij van deze bevoegdheid geen gebruik, dan vervallen de werken voor zover zij niet weggenomen zijn, aan de eigenaar. De eigenaar is in dat geval gerechtigd Vattenfall te verzoeken de werken te verwijderen en de aangerichte schade te vergoeden.*
10. *Behoudens in het geval als bedoeld in lid 5 van dit artikel, geschiedt het verwijderen op kosten van Vattenfall.*

Artikel 6

Indien partijen in onderling overleg geen overeenstemming hebben kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een schade of de grootte van een vergoeding als in deze algemene voorwaarden bedoeld, zal het desbetreffende geschil worden voorgelegd aan een in onderling overleg samen te stellen commissie van 3 deskundigen, die uitspraak zullen doen bij wege van bindend advies. De commissie zal ook bepalen hoe de kosten, die met de beslechting van het geschil zijn gemoeid, door partijen moeten worden gedragen. Indien partijen er niet in slagen deze commissie samen te stellen, zal op verzoek van de meest gereede partij de samenstelling van de commissie dan wel het geschil aan de bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 7

Partijen doen voor zover de wet dat toelaat afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding, nietigverklaring of vernietiging van de overeenkomst te vorderen.

Artikel 8

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

Artikel 9

De eigenaar zal:

- a. *in de periode liggende tussen de datum, waarop de overeenkomst is gesloten en de datum van vestiging van het zakelijk recht van opstal, geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het zakelijk recht kunnen belemmeren;*

- b. *in geval van vervreemding of bezwaring van het (de) perce(e)l(en) of gedeelten daarvan in de sub a. bedoelde periode, er voor zorgdragen dat in de desbetreffende overeenkomst melding wordt gemaakt van het te vestigen recht van opstal onder verbintenis van zijn wederpartij, dat deze aan de vestiging van het opstalrecht onvoorwaardelijk zal meewerken en geen aanspraken zal maken op vergoedingen wegens het opstalrecht. De eigenaar verleent Vattenfall onherroepelijk toestemming om, onmiddellijk na het sluiten van de overeenkomst, al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de in de overeenkomst bedoelde werken, zulks onder afstanddoening en voor zover nodig in overdracht tot eigendom aan Vattenfall van alle rechten op hetgeen door Vattenfall ter plaatse mocht worden gebouwd of aangebracht."*

Artikel 7. Woonplaats

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

Slotverklaringen

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

Waarvan akte wordt verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens wordt deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend om elf uur achttien minuten (11:18).

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

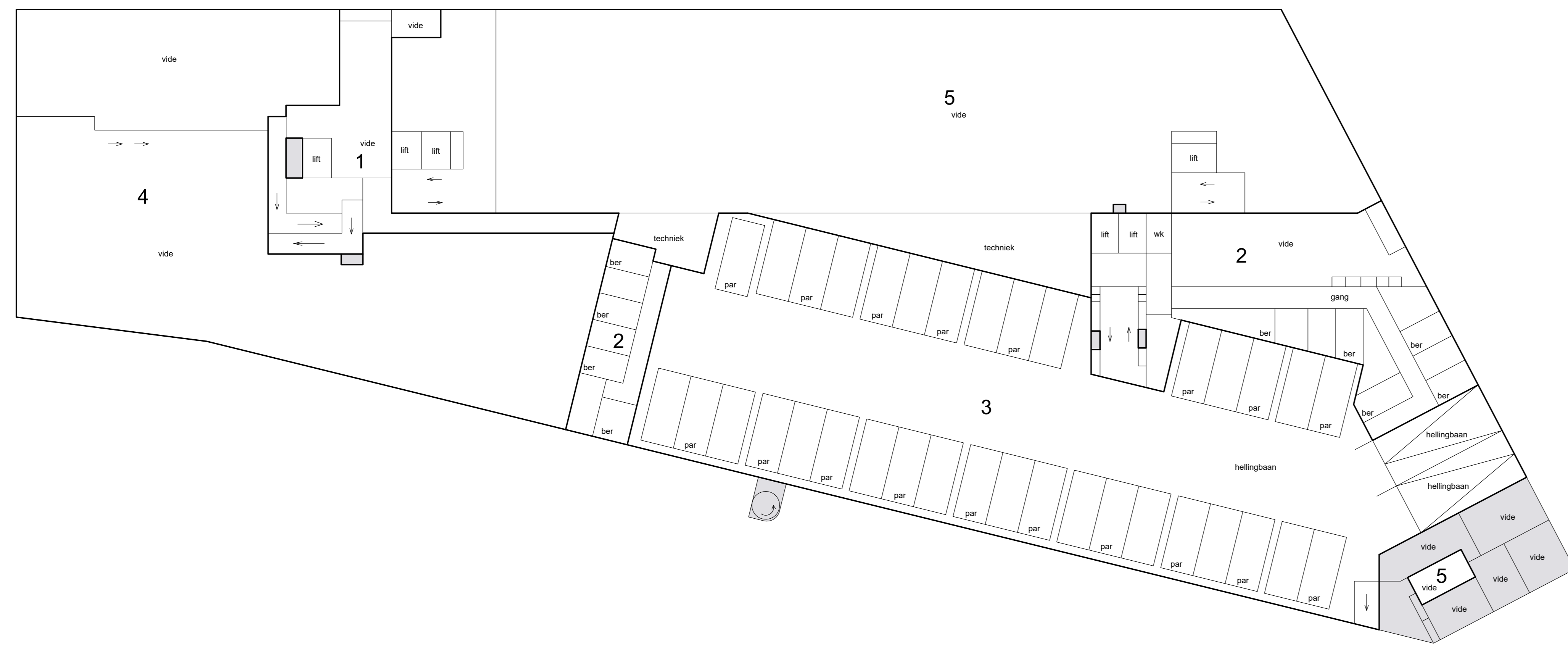
(w.g.) J. Kampherbeek

Ondergetekende, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam verklaart dat de krachtens artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

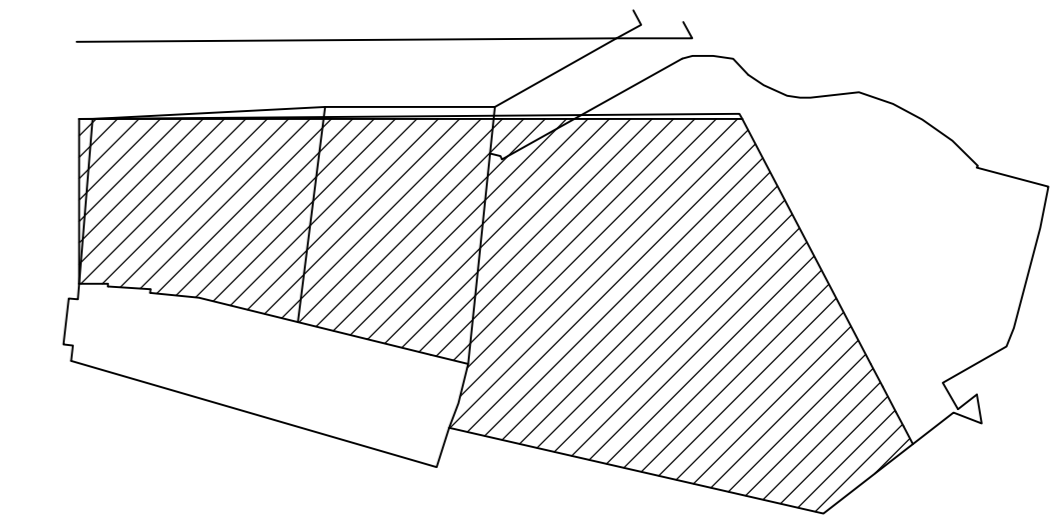
(w.g.) J. Kampherbeek

Ondergetekende, mr. Jasper Kampherbeek, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Isabelle Maria Beatrice Balvert, notaris te Amsterdam verklaart dat dit afschrift samen met de tekening, die in bewaring is genomen met depotnummer 20210712000027, inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

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



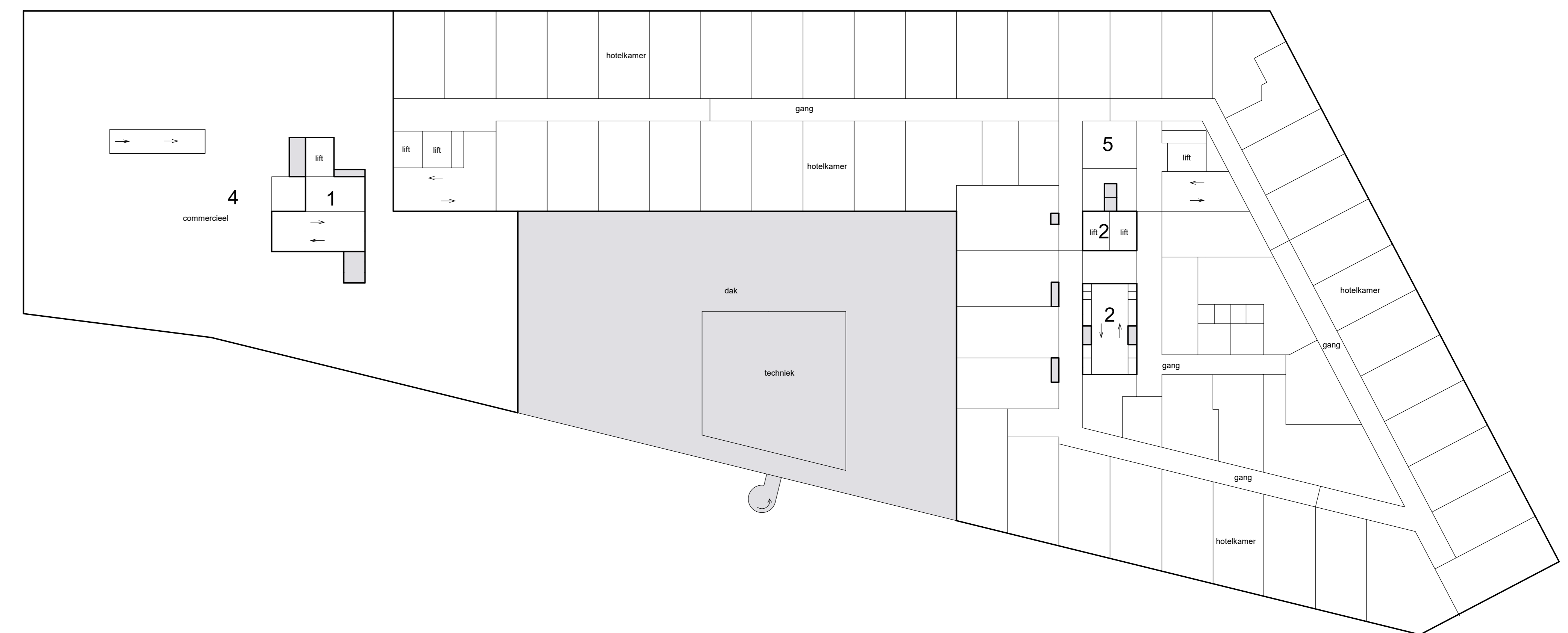
tussenetage



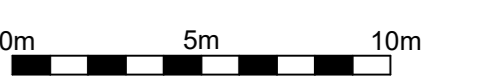
Situatie 1 : 1000 Leiden L. 2501, 2503, 2506, 2508 en 2510.



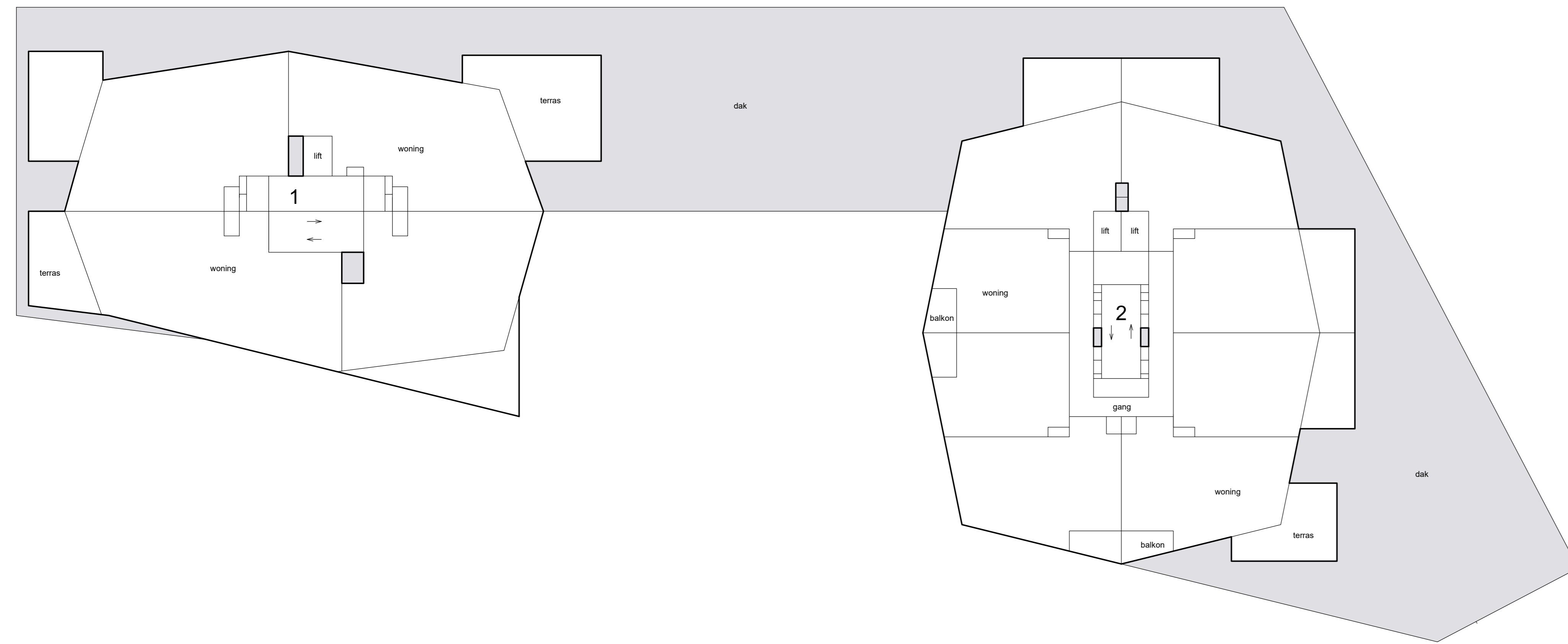
begane grond



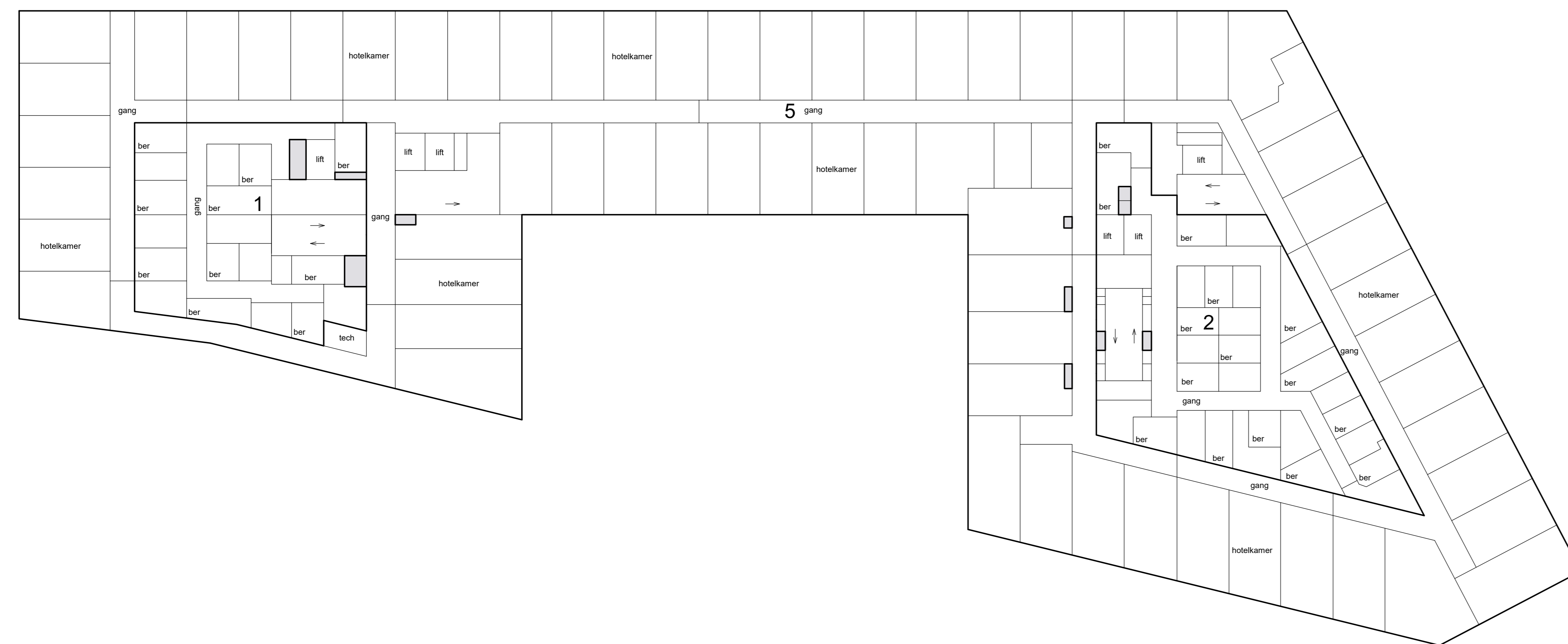
1e etage



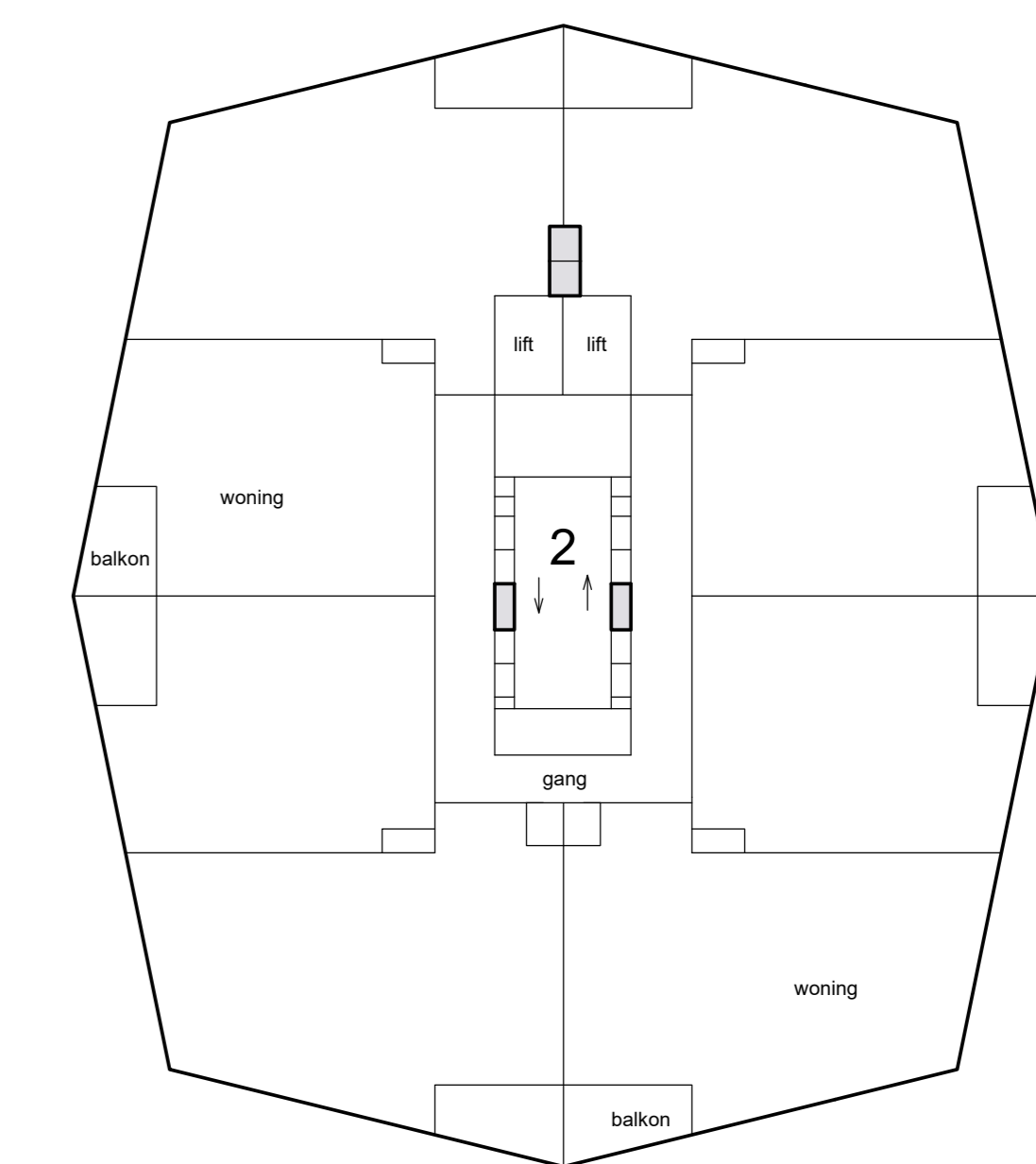
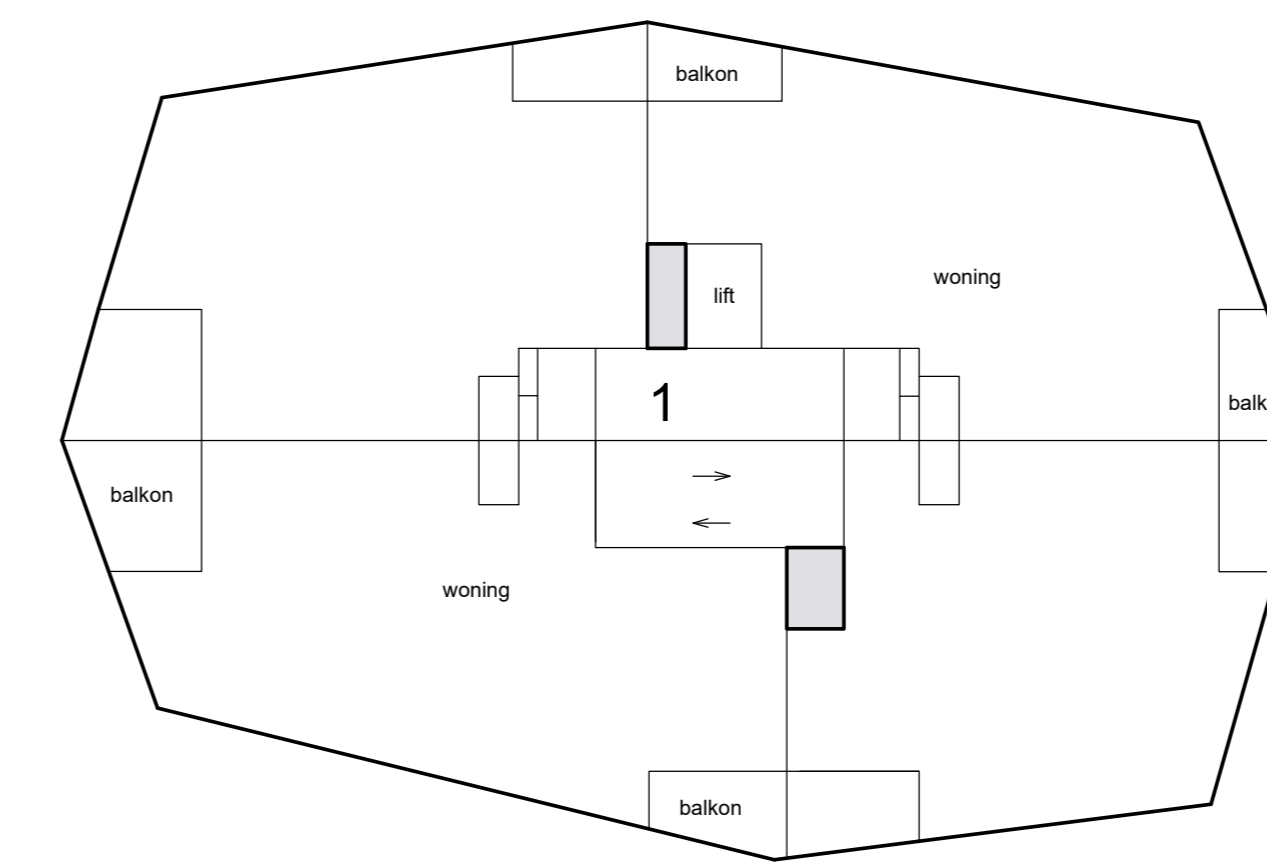
Schaal 1 : 200
= Gemeenschappelijk
Tekening bestaat uit 3 bladen
Blad 2



3e etage

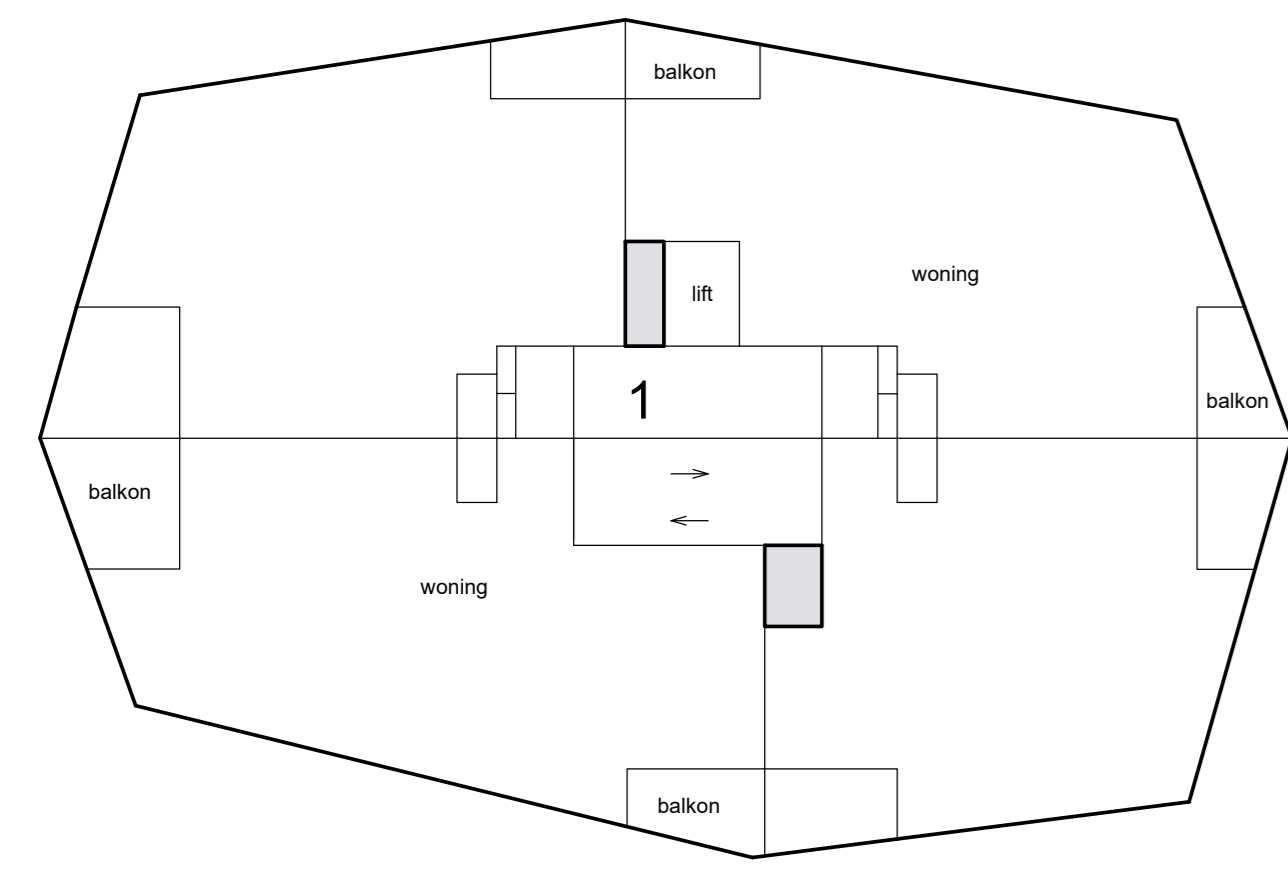
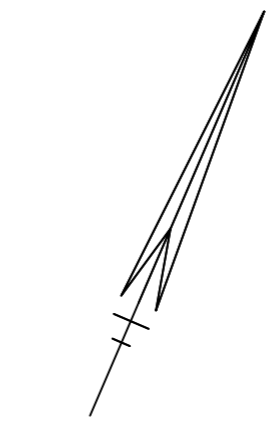


2e etage

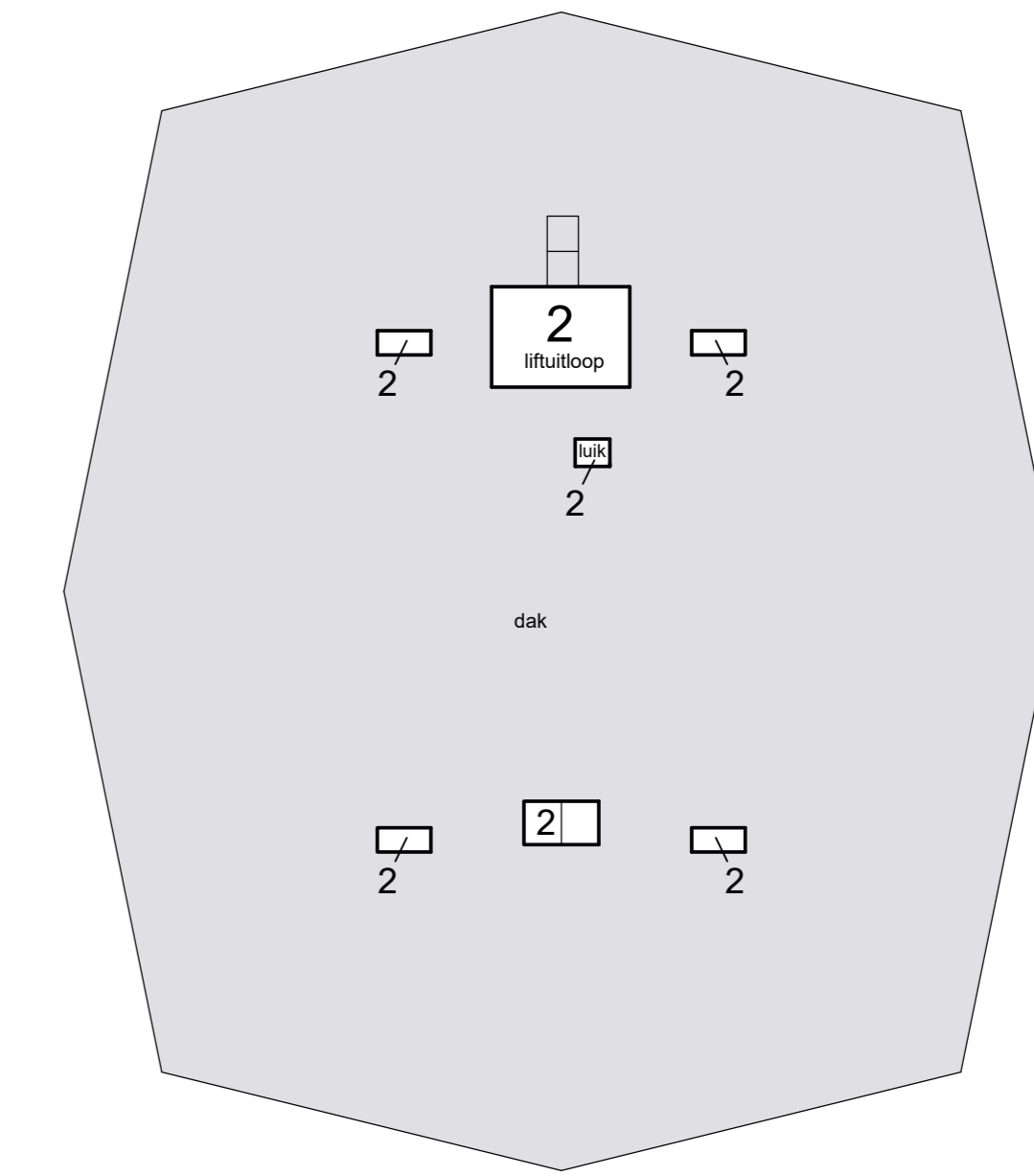
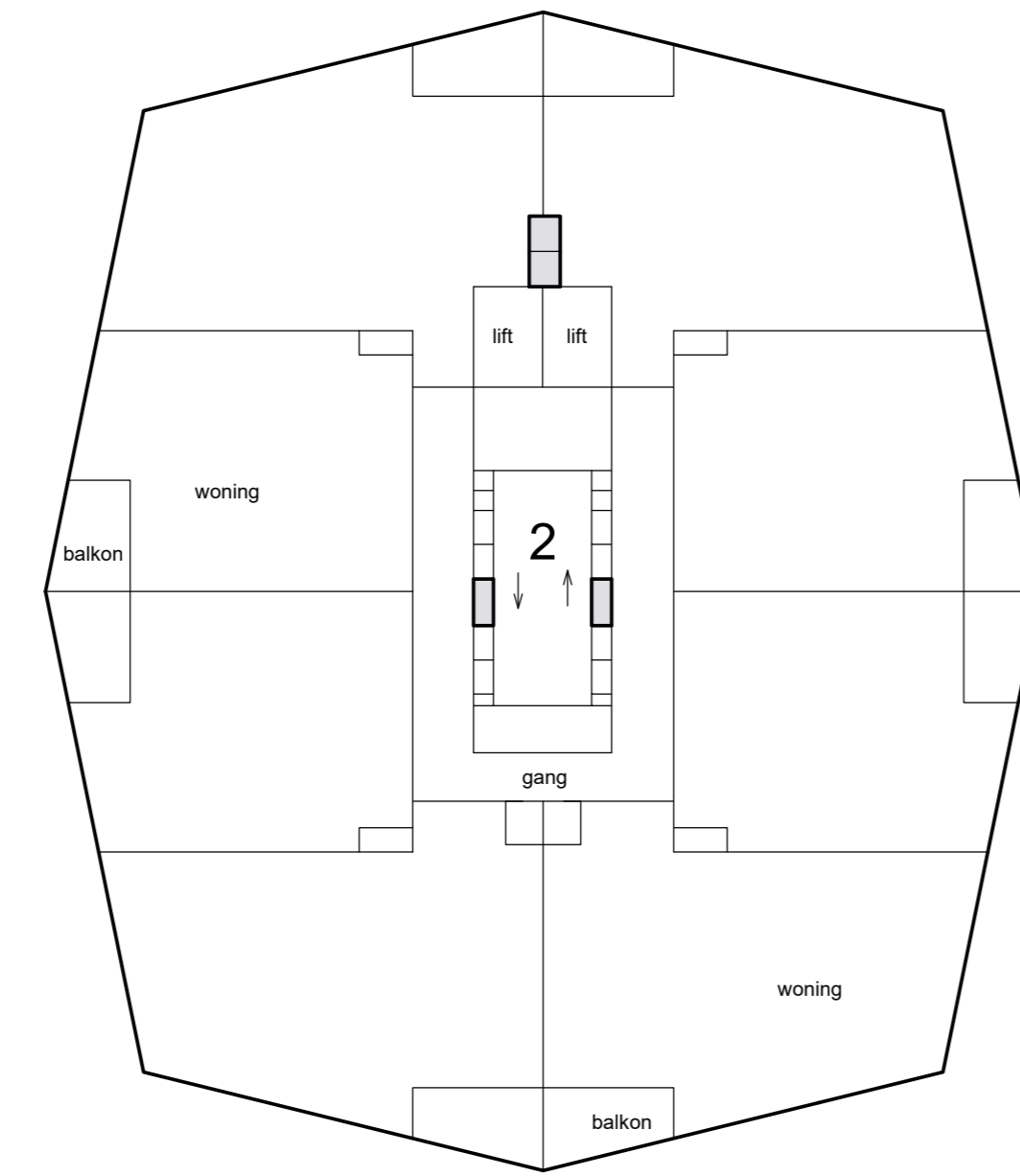


4e etage



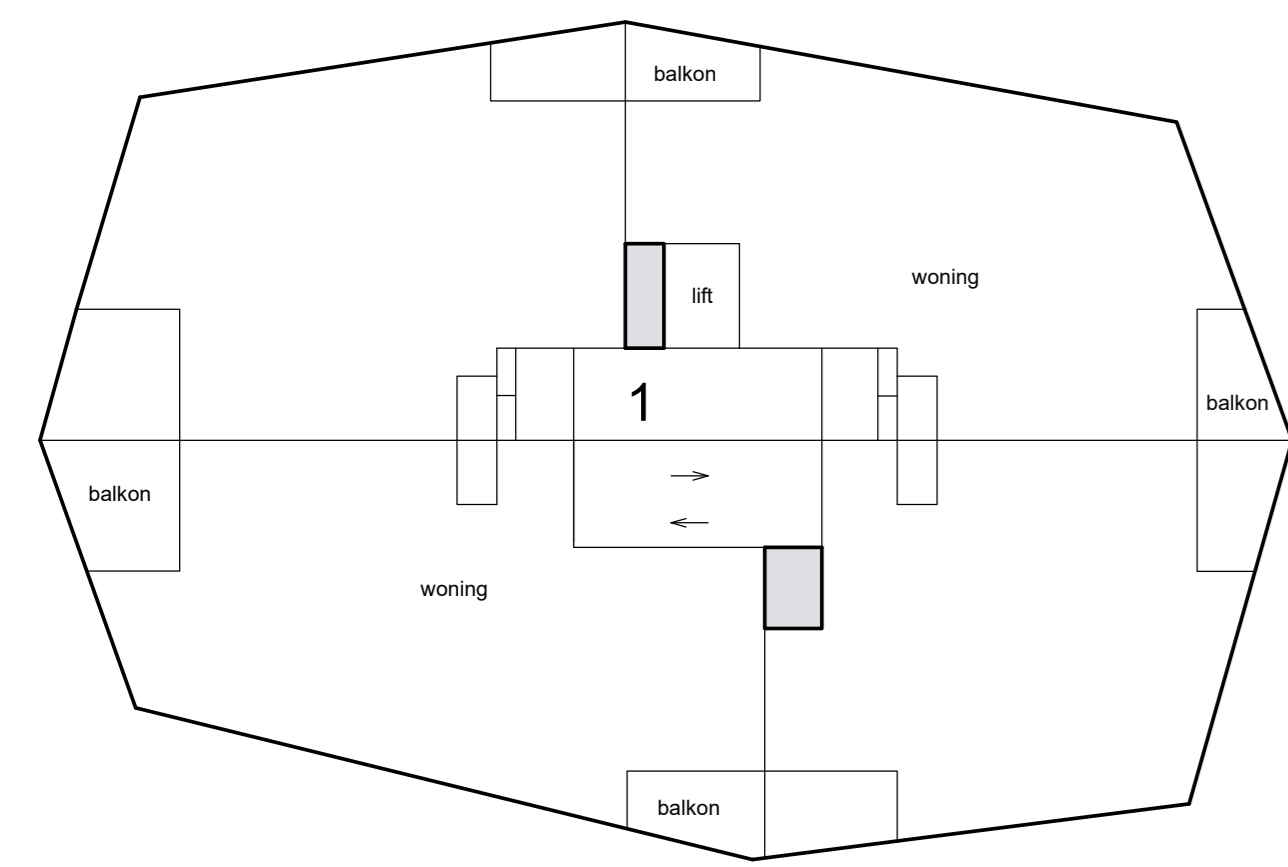


7e etage

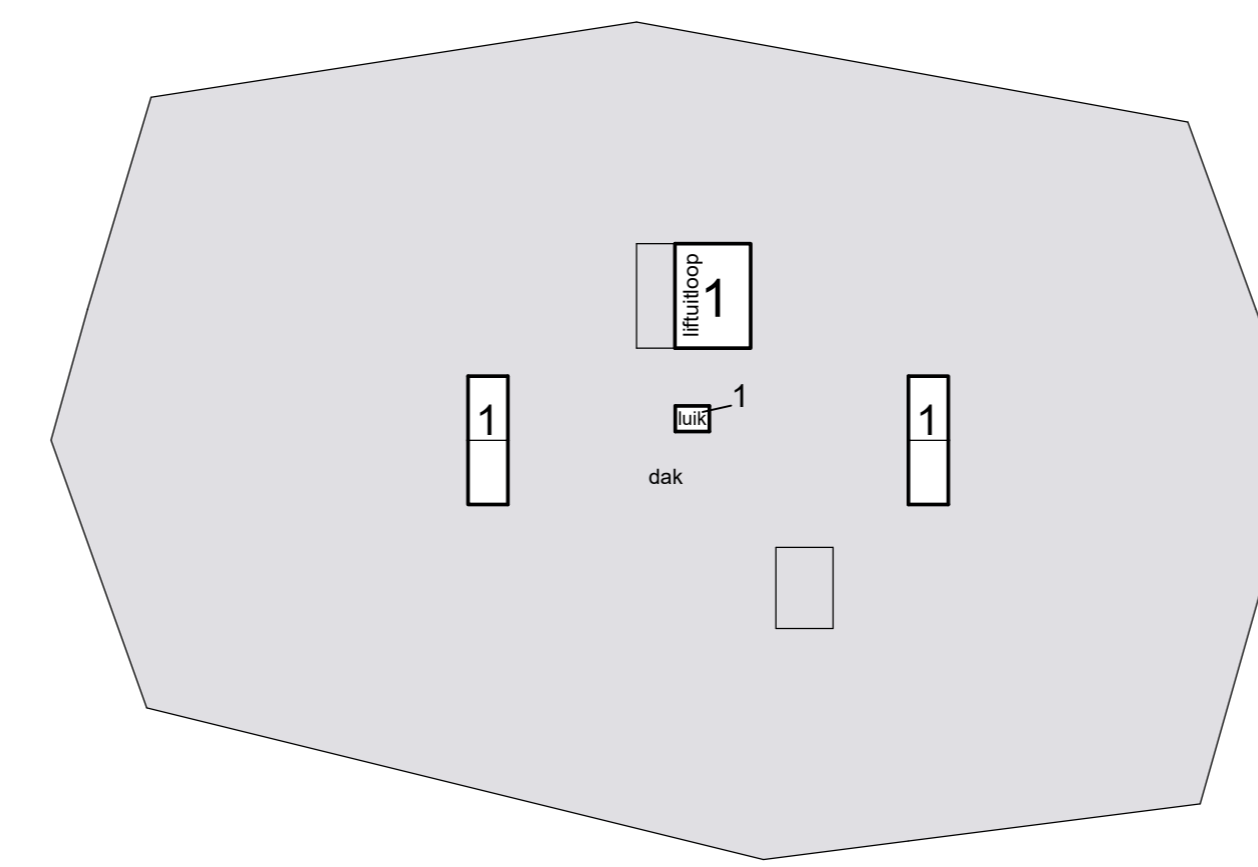
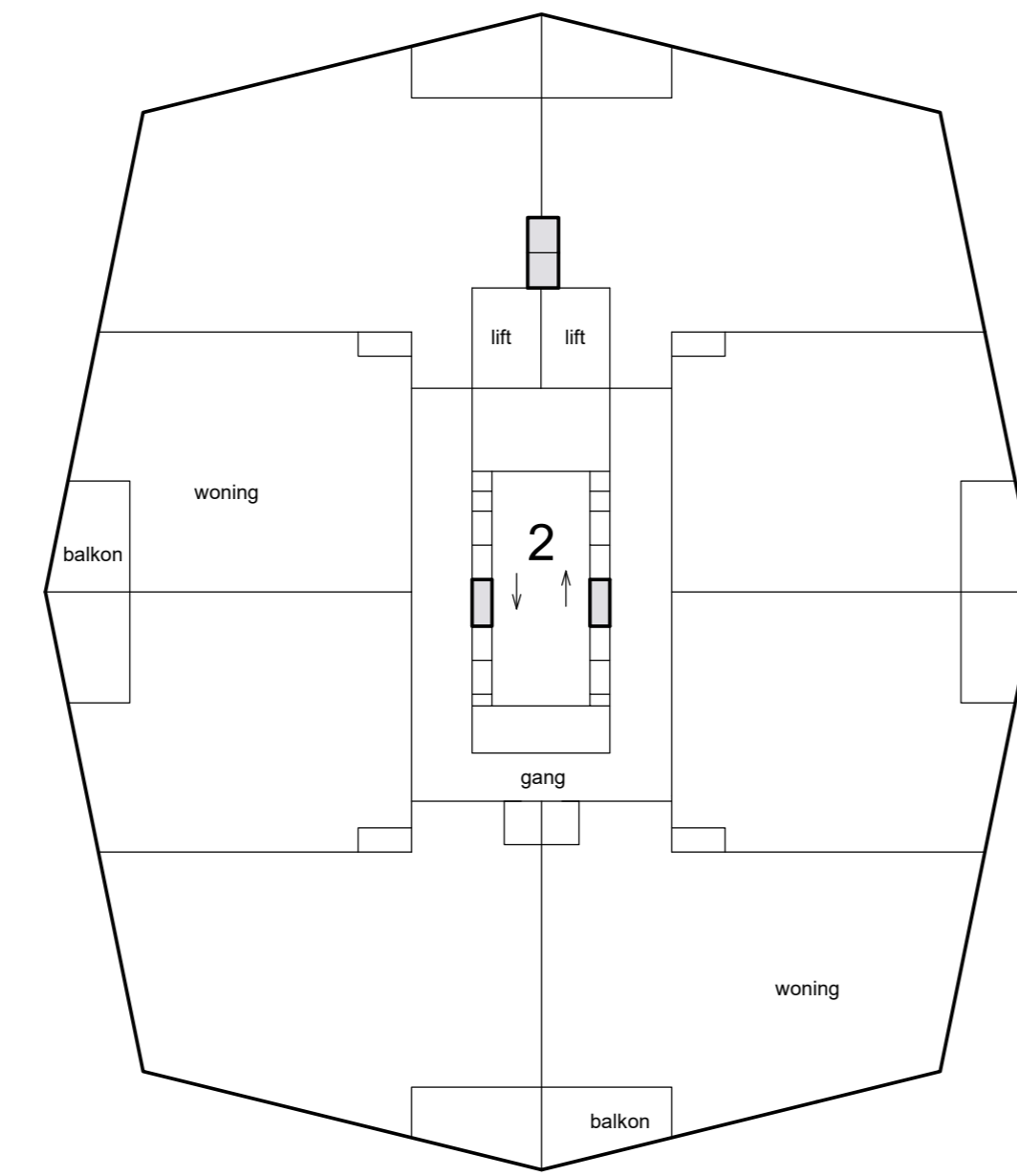


dak

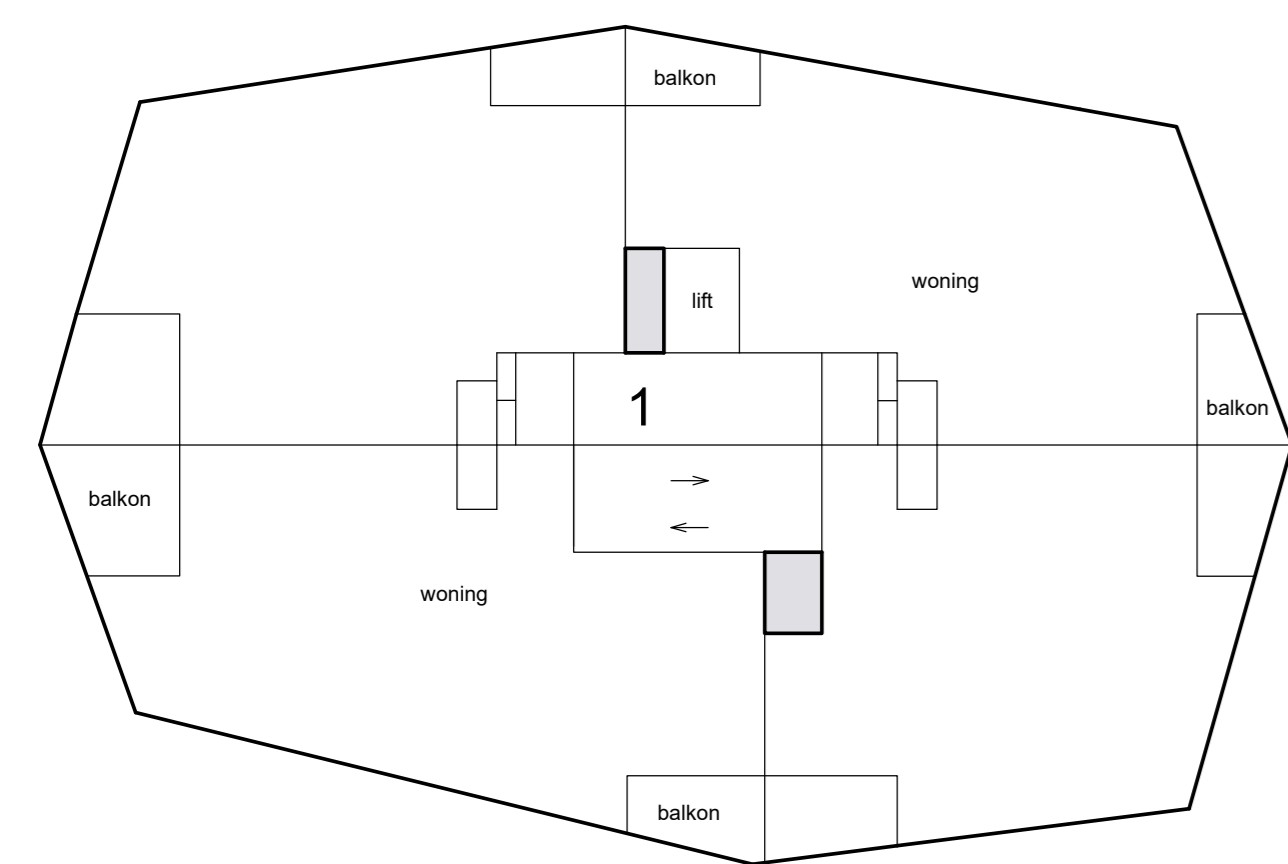
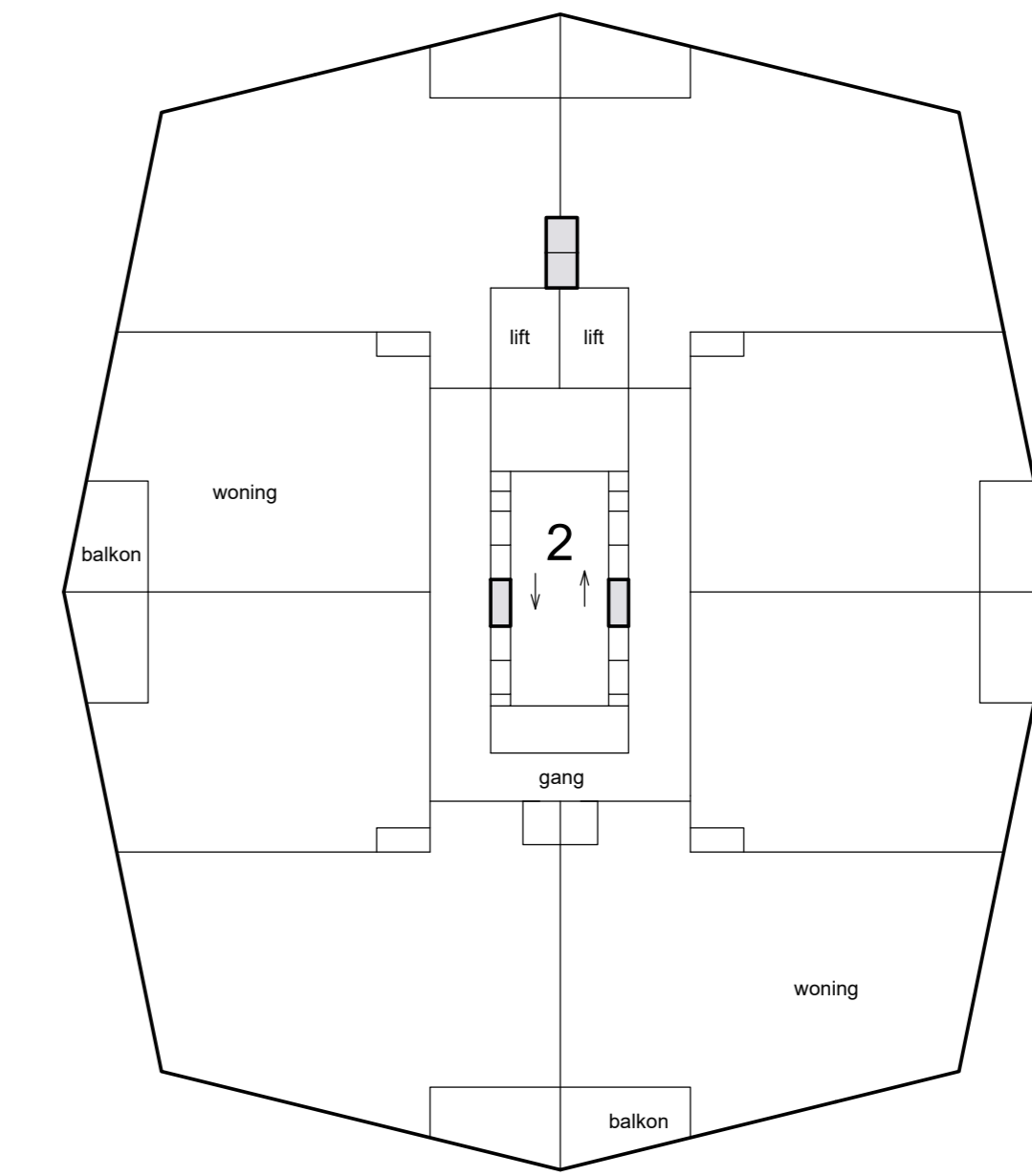
Schaal 1 : 200
 = Gemeenschappelijk
 Tekening bestaat uit 3 bladen
 Blad 3



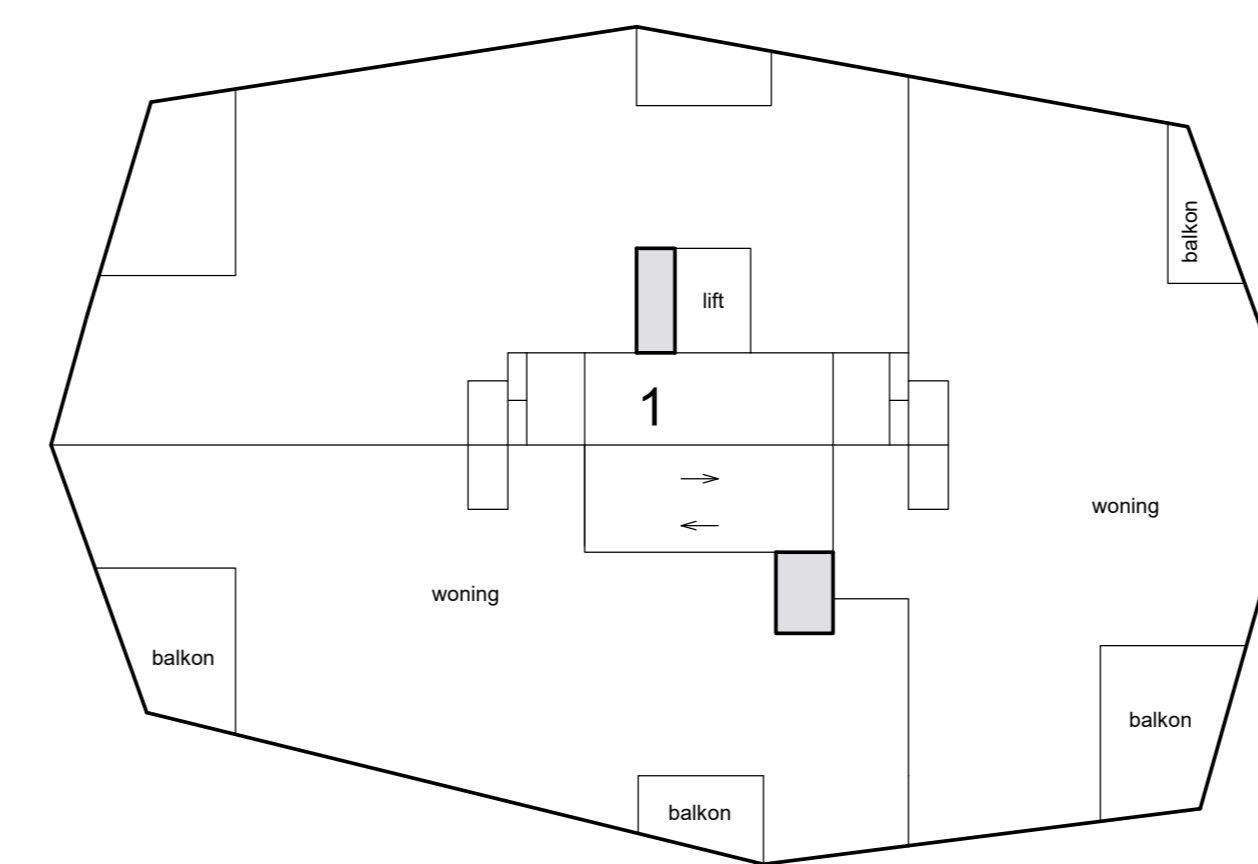
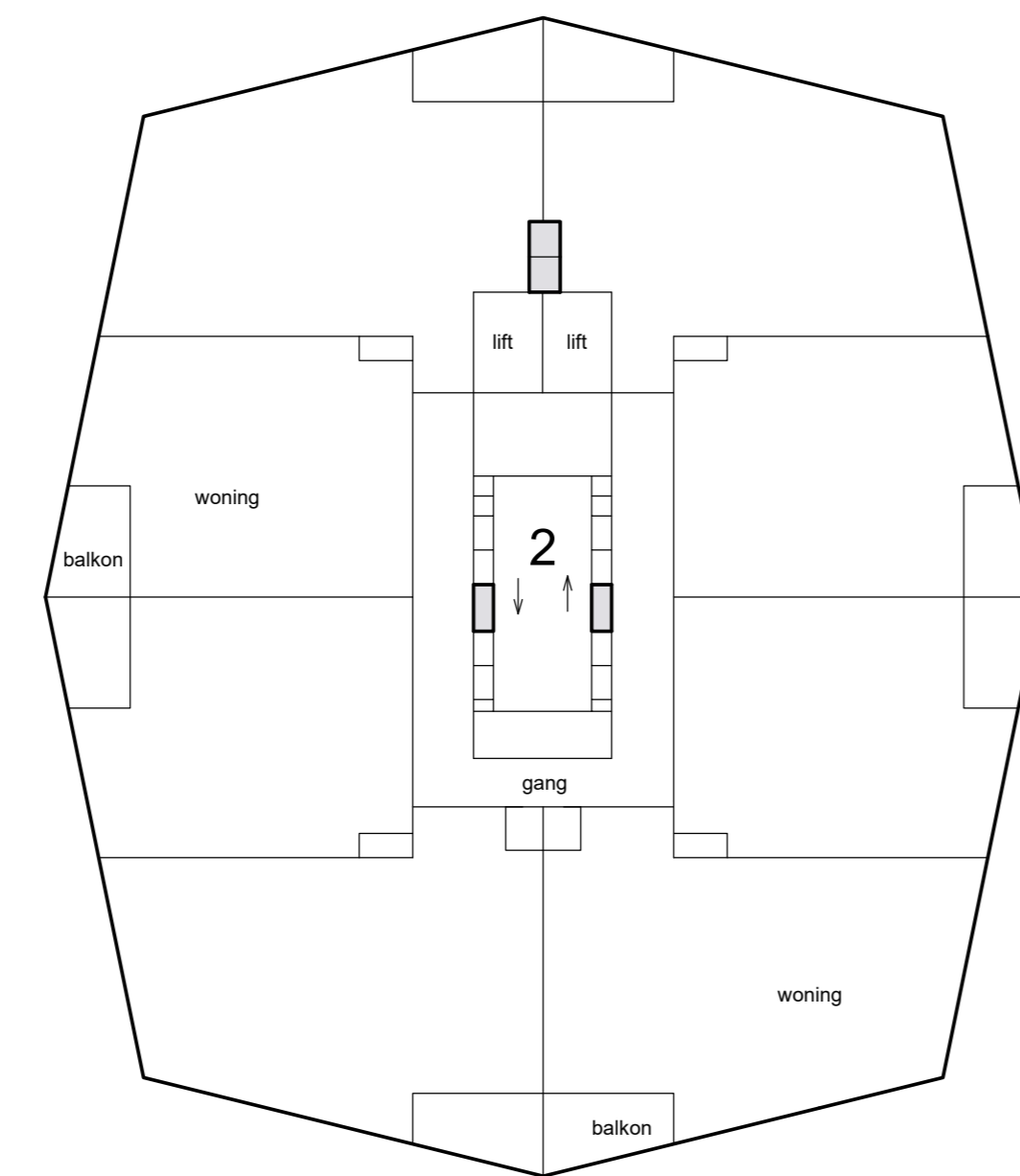
6e etage



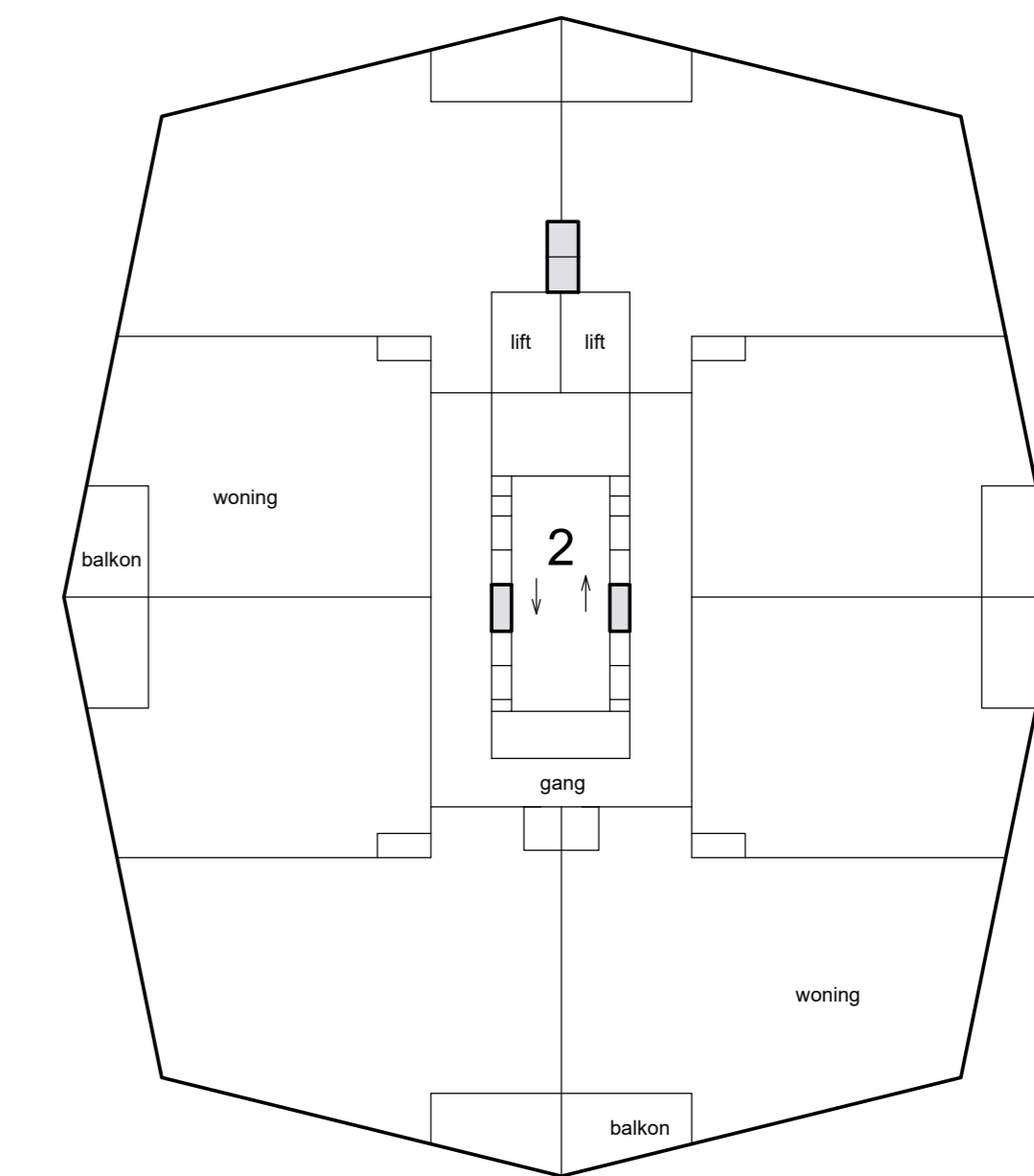
9e etage



5e etage



8e etage



Gemeente: Leiden Sectie: L Nr(s): 2501, 2503, 2506,
2508, 2510

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de
openbare registers, verklaart
dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken
rechten

de gereserveerde complexaanduiding is: 2515A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare
registers, verklaart dat dit document in elektronische
vorm in depot is genomen onder depotnummer 20210712000027,
d.d. 13-07-2021

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was
gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt
bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid
Organisatie Persoon CA - G3 met nummer
5091C26487FF790FB1278224B861A092AC143225 toebehoort aan
Jasper Kampherbeek.

De bewaarder

Mr. B.H.J. Roes

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-09-2021 om 13:38 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82229 nummer 38.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 5091C26487FF790FB1278224B861A092AC143225 toebehoort aan Jasper Kampherbeek.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20210712000027.

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