

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**Gebouw Victoria - blok 22****Project Hyde Park****Hoofdsplitsing (Wonen en Commercieel)**

370352.01/EB

Heden, negentien juni tweeduizend vijftientig (**19-06-2025**), verscheen voor mij, mr. Rekha Shakoentala Rambali-Jhagroe, kandidaat-notaris, hierna te noemen notaris, als--- plaatsvervanger van mr. Susan Jeanette van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer: - de heer Erik van den Boogaard, medewerker van mij, notaris, kantooradres 2132 DX --- Hoofddorp, Boslaan 4, geboren te Haarlemmermeer op zeventien januari ----- negentienhonderdachtenzestig (17-01-1968);----- te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: -----

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling** ----- **B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, --- IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158; -----

BPD Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: de 'gerechtigde'.-----

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde: -----

HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND-----

De gerechtigde is eigenaar van: -----

- een perceel bouwterrein, gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te ----- Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente** ----- **Haarlemmermeer, sectie AL, nummers 3195 en 3197**, aan welke percelen door-- het kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend, respectievelijk groot --- circa drieëntwintig are en tweeënzeventig centiare (**23 a 72 ca**) en tien are en ----- achtenvijftig centiare (**10 a 58 ca**);-----

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

Onder "het Gebouw" wordt verstaan: -----

- het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -na realisatie- staande----- gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit:-----
 - circa tweehonderddrieëntachtig (283) tot tweehonderdzevenentachtig (287) --- woningen verdeeld over vier huizen op de begane grond tot en met de----- twaalfde verdieping met de (eventueel) daarbij behorende afzonderlijke----- bergingen, fietsenstallingen op de begane grond, met toebehoren, alsmede een-gemeenschappelijke binnentuin op de eerste verdieping; -----
 - commerciële ruimten op de begane grond; -----
 - vier (4) aparte gemeenschappelijke ruimten voor nutsvoorzieningen en----- bewatering binnentuin op de begane grond. -----

De Grond is door de gerechtigde in eigendom verkregen: -----

1. voor wat betreft voormeld kadastraal perceel met nummer 3195 (met meer,----- afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 888) door de inschrijving in----- Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drieëntwintig februari tweeduizend vierentwintig (23-02-2024) in deel-88219 nummer 143, van het afschrift van een akte van levering onder ontbindende-voorwaarde, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op drieëntwintig

- februari tweeduizend vierentwintig (23-02-2024) verleden voor mr. W.A. Groen,---
notaris gevestigd te Amsterdam; -----
mede in verband met de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de--
Dienst voor het kadaster en de openbare registers op veertien november -----
tweeduizend vierentwintig (14-11-2024) in deel 89894 nummer 195, van het -----
afschrift van een akte van constatering verval ontbindende voorwaarde, houdende--
afstand van het recht om ontbinding van voormelde leveringsakte te vorderen op ---
dertien november tweeduizend vierentwintig (13-11-2024) verleden voor mr. W.A.
Groen, notaris gevestigd te Amsterdam; -----
2. voor wat betreft voormeld kadastraal perceel met nummer 3197 door de-----
inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster -
en de openbare registers op achtentwintig mei tweeduizend vijftientwintig (28-05---
2025) in deel 91296 nummer 127 van het afschrift van een akte van levering, -----
inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om
ontbinding te vorderen, op zevenentwintig mei tweeduizend vijftientwintig (27-05---
2025) verleden voor mr. S.J. van Os, notaris gevestigd te Haarlemmermeer. -----

OPSTALRECHTEN-----

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

1. ten behoeve van de stichting: Stichting WKO Hyde Park, zulks blijkt een akte ---
van vestiging opstalrecht op twaalf juni tweeduizend vijftientwintig (**12-06-2025**) ---
voor mij, als waarnemer van genoemde notaris mr. S.J. van Os, verleden, van welke
akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de-----
Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien juni tweeduizend-----
vijftientwintig (**13-06-2025**) in deel 91407 nummer 80; -----
2. ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck --
Warmte Holding B.V., zulks blijkt een akte van vestiging (onder)opstalrecht op -
twaalf juni tweeduizend vijftientwintig (**12-06-2025**) voor mij, als waarnemer van ---
genoemde notaris mr. S.J. van Os, verleden, van welke akte een afschrift is -----
ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster
en de openbare registers op dertien juni tweeduizend vijftientwintig (**13-06-2025**) in
deel 91407 nummer 93; -----
3. ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V., zulks blijkt een akte--
van vestiging opstalrecht op twaalf juni tweeduizend vijftientwintig (**12-06-2025**) ---
voor mij, als waarnemer van genoemde notaris mr. S.J. van Os, verleden, van welke
akte een afschrift is ingeschreven in Register Hypotheken 4 ten kantore van de-----
Dienst voor het kadaster en de openbare registers op dertien juni tweeduizend-----
vijftientwintig (**13-06-2025**) in deel 91407 nummer 99; -----

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

BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN -----

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

1. voormelde akte van ruiling de dato één mei tweeduizend vijftientwintig (**01-05-----
2025**), waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende: -----
"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW -----
De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben het volgende verklaard: ---
A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED EN VOORAFGAANDE -----
VERKRIJGINGEN-----

1. partij A is eigenaar van de volgende registergoederen: -----
 - a. een perceel grond, gelegen nabij de Planetenweg en de-----
Neptunusstraat te Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente -----
Haarlemmermeer, sectie AL nummer 3222, aan welk perceel door het
kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
 - b. het Perceel Gemeente; -----
2. BPDO is eigenaar van de volgende registergoederen: -----
 - a. een perceel bouwrijpe grond, gelegen nabij de Planetenweg en de-----
Neptunusstraat te Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente -----
Haarlemmermeer, sectie AL nummer 3195, aan welk perceel door het
kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,
ter grootte van circa drieëntwintig are en tweeënzeventig centiare-----
(23 a 72 ca); -----
 - b. het Perceel BPDO; -----
3. HPP is eigenaar van het volgende registergoed: -----
 - een perceel bouwrijpe grond, gelegen nabij de Planetenweg en de-----
Neptunusstraat te Hoofddorp, kadastraal bekend gemeente -----
Haarlemmermeer, sectie AL nummer 747; -----
4. De hiervoor sub 1.b. en 2.a. genoemde percelen hierna tezamen te-----
noemen: "het heersende erf" en de hiervoor sub 1.a., 2.b. en 3 genoemde--
percelen hierna tezamen te noemen: "het dienende erf".-----
5. Partij A, BPDO en HPP hebben voormelde percelen respectievelijk -----
verkregen krachtens de hiervoor onder voorafgaande verkrijgingen sub A,
sub B.1. en sub B.2.II vermelde titels van aankomst, casu quo zullen die ---
verkrijgen door de inschrijving van onderhavige akte in Register -----
Hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare
registers.-----

B. OVEREENKOMST -----
In de overeenkomst zijn partijen overeengekomen om een erfdienstbaarheid ten
laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf te vestigen. ---
De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid--
worden bij deze akte geregeld. -----

C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID -----
Ter uitvoering van de overeenkomst: -----
- vestigen partij A, BPDO en HPP ten laste van die gedeelten van het-----
dienende erf die direct grenzen aan het heersende erf, de hierna te -----
omschrijven erfdienstbaarheid. -----
Partijen aanvaarden de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van -
het heersende erf.-----
De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende---
erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:-----
Artikel 1 -----

Omschrijving erfdienstbaarheid-----
De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het-----
dienende erf om te dulden, dat de toestand van het heersende erf, waarin deze -
zich na voltooiing van het daarop in aanbouw zijnde gebouw ten opzichte van -
het dienende erf zal bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de -
aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, afvoer van -----

hemelwater, grondwater (drainage), gootwater en fecaliën door afvoerkanalen, inbalking en inankering, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, -----
uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. -----

Artikel 2-----

Duur-----

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.-----

Artikel 3-----

Tegenprestatie-----

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

Aan de vestiging van de erfdienstbaarheid wordt geen waarde toegekend. -----

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

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

"Artikel 1. Vestiging opstalrecht-----

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

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

Artikel 2. Vergoeding Opstalrecht-----

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

Artikel 3. Opstalvoorwaarden-----

Op het Opstalrecht zijn de navolgende opstalvoorwaarden van toepassing:-----

- a. Duur van het Opstalrecht-----
Het Opstalrecht wordt gevestigd **voor onbepaalde tijd** te rekenen vanaf heden.
- b. Retributie-----
De Opstaller is **geen** (eenmalige of periodieke) retributie aan de Eigenaar ----- verschuldigd.-----
- c. Risico en lasten-----
 1. Met ingang van heden draagt de Opstaller het risico van de Installatie --- casu quo de grond waar het Opstalrecht betrekking op heeft.-----
 2. Alle zakelijke eigenaarsbelastingen en -lasten, die over de Installatie en --- het gebruik ervan worden geheven of zullen worden geheven, komen vanaf heden voor rekening van de Opstaller.-----
- d. Vervreemding, hypotheek en instemming Eigenaar-----
 1. De Opstaller is bevoegd om het Opstalrecht zonder nadere toestemming -- van de Eigenaar te vervreemden, te belasten met zakelijke rechten en te --- verhypotheekeren. Onder vervreemding in dit verband wordt mede ----- begrepen een levering in economische zin, splitsing in ----- appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen -- van beperkte rechten (waaronder uitgifte van het Opstalrecht in ----- onderopstal).-----
 2. Overeenkomstig artikel 5:93 lid 2 derde zin van het Burgerlijk Wetboek --- stemt de Eigenaar, zijnde de grondeigenaar van het Registergoed, bij----- dezen reeds nu voor alsdan in met de uitgifte van het Opstalrecht in ----- onderopstal aan de besloten vennootschap met beperkte ----- aansprakelijkheid: **Eteck Warmte Holding B.V.**, statutair gevestigd te----- Voorburg, kantoorhoudende 2275 AZ Voorburg, Stationsplein 6,----- ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 58336818.-----
- e. Toegang-----
Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid van de Opstaller en door de ----- Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) de Installatie met de benodigde materialen, ----- vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de Installatie, alles op de ----- minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ----- ernstig gevaar vormen voor het behoud van de Installatie en geen uitstel ----- kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar.-----
- f. Beperkingen voor de Eigenaar-----
 1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar geen -- handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het --- Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de ----- Installatie gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet----- uitsluitend, begrepen:-----
 - a. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan -- van goederen; -----

- b. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van----
ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter-----
beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het
(doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere -----
ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende--
bomen en planten, -----
alles voor zover een en ander niet het gevolg is van de -----
bebouwing/planontwikkeling op het Registergoed/tijdens de bouwfase.-----
Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden
verbonden. -----
2. In geval er onverhoopt (toch) sprake is van werken en/of werkzaamheden -
door de Eigenaar die het onderhoud en/of het beheer van de Installatie----
naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar----
(danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op ----
eerste aangeven van de Eigenaar onmiddellijk te verwijderen-----
respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller bevoegd is ----
bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen-----
respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met -----
bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de---
Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers. -----
3. Indien werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of-----
voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de Installatie tot --
gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd-----
zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller. Aan --
deze toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden -----
verbonden. -----
- g. Overige-----
Voor zover daarvan in het vorenstaande niet is afgeweken is Titel 8 van Boek 5
van het Burgerlijk Wetboek op het Opstalrecht van toepassing. -----
3. de hiervoor onder OPSTALRECHTEN sub 2. vermelde akte van vestiging -----
(onder)opstalrecht, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende: -----
"Artikel 1. Definities -----
In deze akte wordt verstaan onder: -----
1. a. "de Grond": een perceel bouwterrein, gelegen nabij de Planetenweg en de
Neptunusstraat te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid,-----
kadastraal bekend **gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummers 3195
en 3197**, aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale-----
grenzen zijn toegekend, respectievelijk groot circa drieëntwintig are en---
tweeënzeventig centiare (**23 a 72 ca**) en tien are en achteenvijftig centiare--
(**10 a 58 ca**); -----
- b. "het Gebouw": het op de Grond thans nog te realiseren en te eniger tijd, -
na realisatie- staande gebouw, dat in hoofdzaak zal bestaan uit: -----
- circa tweehonderddrieëntachtig (283) tot tweehonderdzevenentachtig
(287) woningen verdeeld over vier huizen op de begane grond tot en--
met de twaalfde verdieping met de (eventueel) daarbij behorende-----
afzonderlijke bergingen, fietsenstallingen op de begane grond, met---
toebehoren, alsmede een gemeenschappelijke binnentuin op de eerste
verdieping;-----

- commerciële ruimten op de begane grond; -----
 - vier (4) aparte gemeenschappelijke ruimten voor nutsvoorzieningen --
en bewatering binnentuin op de begane grond; -----
2. **"Eteck"**: Eteck Warmte Holding B.V., voormeld; -----
 3. **"Opstaller"**: de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht; -----
 4. **"Onderopstaller"**: de gerechtigde(n) tot het Onderopstalrecht; -----
 5. **"Onderopstalrecht"**: het ingevolge deze akte te vestigen onderopstalrecht; ----
 6. **"Partijen"**: de Opstaller en Eteck; -----
 7. **"EOI"**: de werken aan en in het Gebouw ten behoeve van de voorziening van --
warmte en koude, een en ander zoals nader gespecificeerd in de Technische ---
Omschrijving. De EOI bestaande uit onder meer de volgende onderdelen, -----
steeds inclusief alle toebehoren, zoals daarbij horende leidingen, bekabeling, --
regeltechniek, energiemeters, ruimtebeslag (voor zover gerealiseerd of te -----
realiseren op dit Registergoed): -----
de warmte- en koude opslaginstallatie- en netwerk, leidingwerk met -----
overdrachtsstations en dergelijke voor het vervoer van bronenergie te behoeve
van de verwarming en koeling van (ondermeer) de in het gebied liggende -----
woningen, welke installatie onder meer bestaat uit: -----
 - verwarmings-, koel- en elektrotechnische installaties; -----
 - warmtepompen; -----
 - piekketels; -----
 - pompen; -----
 - warmtewisselaars; -----
 - dry cooler(s); -----
 - regelinstallaties; -----
 - overdrachtsstations; -----
 - warmte- en koude bronputten/bronnen; -----
 - afleversets; -----
 - meetinrichtingen; en -----
 - de bijbehorende leidingen, kabels en overige infrastructuur, -----welke installatie volgens de krachtens de Warmtewet geldende terminologie de
navolgende onderdelen omvat: de productie-installatie, het warmtenet, het ----
in pandig leidingstelsel, de individuele aansluiten, de afleversets en de -----
meetinrichtingen; -----
dit alles vanaf de perceelgrens tot en met de leveringspunten van de individuele
aansluitingen op de binneninstallatie(s) in de appartementen en commerciële --
ruimtes. De binneninstallatie(s) (warmte-afgifte vloerverwarming etc.) vallen --
uitdrukkelijk niet onder de EOI. De EOI is weergegeven op bijgevoegde -----
overzichtstekeningen, en op bijgevoegd principeschema met demarcatie -----
(**BIJLAGEN**). -----
 8. **"Eigenaar"**: -----
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling
B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam,
IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158. --
- Artikel 2. Vestiging onderopstalrecht onder ontbindende voorwaarde/retributie ---**
1. Ter uitvoering van de Raamovereenkomst en de allonge vestigt de Opstaller ---
hierbij ten behoeve van de Onderopstaller, onder de hierna in artikel 5 -----
gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde, die hierbij van de Opstaller -----

aanvaardt, onder de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde: -----

- een zelfstandig recht van onderopstal voor de duur van de exploitatieperiode die eindigt op **één januari tweeduizend zestig (01-01-2060)** als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:93 juncto 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van de EOI waarop (onder meer) het Gebouw zal worden aangesloten, zulks ten laste van de Grond; (hierna tezamen: "**het Registergoed**"); -----
het Onderopstalrecht zal tevens als een gevolg van de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde van rechtswege eindigen per het eventuele moment dat de hierna in artikel 5 gedefinieerde Ontbindende Voorwaarde intreedt. -----
- 2. De Stichting heeft van de Onderopstaller geen enkele vergoeding bedongen voor de vestiging van het Onderopstalrecht. De Onderopstaller is aan de Stichting wegens de verkrijging van het Onderopstalrecht, **geen** enkele vergoeding – hoe ook genaamd – verschuldigd. -----

Artikel 3. Onderopstalvoorwaarden -----

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

1. Duur. Beëindiging. Opzegging -----
 1. Het Onderopstalrecht is gevestigd met ingang van heden en voor de duur van de exploitatieperiode. De exploitatieperiode eindigt op **één januari tweeduizend zestig (01-01-2060)**, tenzij deze eerder eindigt door het intreden van de Ontbindende Voorwaarde, en tenzij deze later eindigt vanwege verlenging van de Raamovereenkomst. -----
 2. Het Onderopstalrecht kan onverminderd de overige in de wet genoemde beëindigingsgronden slechts worden beëindigd op grond van: -----
 - a. het bepaalde in artikel 5:98 juncto 5:88 van het Burgerlijk Wetboek; - en -----
 - b. na het verstrijken van de tijd waarvoor het Onderopstalrecht is gevestigd. -----
 3. Indien één der Partijen voornemens is het Onderopstalrecht op de in lid 2 genoemde grond rechtsgeldig te beëindigen, heeft de Stichting het recht de EOI van Eteck te kopen onder de voorwaarden en bepalingen als overeengekomen in lid 2 en verder van artikel 5 van de Raamovereenkomst. -----
2. Verwijdering EOI. Vergoeding bij einde Onderopstalrecht -----
 1. Bij het eindigen van het Onderopstalrecht heeft Onderopstaller voor alle delen van de EOI die niet door Onderopstaller aan de Stichting zullen worden overgedragen tot uiterlijk één maand na afloop van de beoogde exploitatieperiode het recht om deze delen van de EOI op eigen kosten tijdens kantooruren te verwijderen of onklaar te maken, onder de verplichting dat Onderopstaller er voor in staat dat zij geen schade zal toebrengen aan de verbonden gebouwen en gronden en dat Onderopstaller jegens de Stichting, alle eigenaren en gebruikers van het Gebouw garandeert om alle eventuele schade die ontstaat aan een Gebouw en/of Registergoed zo spoedig mogelijk op eerste verzoek te vergoeden. -----

- Onderopstaller verplicht zich jegens de Stichting om tijdig voorafgaand---
aan het uitvoeren van de werkzaamheden in overleg te treden met de-----
Stichting over de planning en uitvoering van de werkzaamheden als -----
bedoeld in dit artikel. Onderopstaller vrijwaart de Stichting voor alle -----
aanspraken op schadevergoeding van derden die veroorzaakt wordt door -
het uitvoeren van de in dit lid bedoelde werkzaamheden -----*
- 2. Bij het eindigen van het Onderopstalrecht is door de Stichting geen andere
vergoeding verschuldigd aan de Onderopstaller dan de koopsom die volgt
uit de Raamovereenkomst indien en voor zover de Stichting gebruikmaakt-
van haar recht tot koop zoals nader uitgewerkt in de Raamovereenkomst. -*
 - 3. Nadere bevoegdheden verbonden aan het Onderopstalrecht -----*
 - 1. Het Onderopstalrecht omvat mede de bevoegdheid ter zake toegang om ---
over de in de onderhavige akte genoemde percelen te komen en te gaan ---
van en naar de EOI (en vice versa) voor zover deze bevoegdheid aan de---
Opstaller is toegekend in de Akte Vestiging Opstalrecht. -----*
 - 2. Het Onderopstalrecht omvat mede de bevoegdheid om de ruimte in het ---
Gebouw waarin de EOI zich bevindt te betreden. -----*
 - 4. Gebruik -----*
 - 1. Indien en voor zover niet tussen Partijen vastgesteld bij het ondertekenen -
van de onderhavige akte, zal de locatie van de EOI in overleg tussen de ---
Opstaller en de Onderopstaller worden vastgesteld. -----*
 - 2. Op grond van het Onderopstalrecht is de Onderopstaller gerechtigd tot het
in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, -----
vervangen, en amoveren van de EOI aan en in het Gebouw en/of-----
Registergoed, een en ander zoals nader gespecificeerd op voormelde -----
overzichtstekeningen. -----*
 - 3. Het is de Onderopstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te -----
realiseren dan de EOI, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders -
is bepaald. -----*
 - 5. Beperkingen voor de Opstaller -----*
 - 1. Zonder schriftelijke toestemming van de Onderopstaller, zal de Opstaller -
en/of Eigenaar geen handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de --
uitoefening van het Onderopstalrecht zal worden belemmerd en/of (het ---
functioneren van) de EOI gevaar zou lopen (waaronder de kans op-----
langdurige of voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de --
EOI). Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen: -----*
 - a. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan --
van goederen; -----*
 - b. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van----
ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter-----
beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het
(doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere -----
ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende--
bomen en planten, -----**alles voor zover een en ander niet het gevolg is van de -----
bebouwing/planontwikkeling op het Registergoed tijdens de bouwfase.----
Aan bedoelde toestemming kunnen door de Onderopstaller voorwaarden--
worden verbonden. -----*

2. De Opstaller en/of Eigenaar dient de Onderopstaller dadelijk in te lichten indien de Opstaller en/of Eigenaar herstellingen of andere ----- werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan het Gebouw en/of Registergoed, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of ----- bereikbaarheid van de EOI. -----
3. De in lid 2 bedoelde werkzaamheden zullen niet worden uitgevoerd zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Onderopstaller. Aan --- deze toestemming kunnen door de Onderopstaller voorwaarden worden --- verbonden. -----
4. Ingeval de Opstaller en/of Eigenaar handelt in strijd met het in lid 1 en/of lid 3 bepaalde, dient de Opstaller en/of Eigenaar deze werken en/of ----- werkzaamheden op eerste verzoek van de Onderopstaller onmiddellijk te -- verwijderen respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de ----- Onderopstaller bevoegd is bedoelde werken en/of werkzaamheden te ----- (doen) verwijderen respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband --- houdende met bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en -- risico van de Opstaller en/of Eigenaar. -----
6. Vervreemding Onderopstalrecht. Hypotheek -----
 1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, is de Onderopstaller --- niet bevoegd het Onderopstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden. - Onder vervreemding in dit verband wordt mede begrepen een levering in - economische zin, splitsing in appartementsrechten, fusie, splitsing en ----- ontbinding alsmede het vestigen van beperkte rechten, met uitzondering --- van hypotheekrechten. Bedoelde toestemming kan niet op onredelijke ----- gronden worden onthouden. -----
 2. De in lid 1 bedoelde toestemming is niet noodzakelijk in de navolgende --- gevallen: -----
 - i) een levering/vervreemding aan gelieerde tot de groep van Eteck ----- Energie Bedrijven B.V. behorende vennootschappen, zulks onder de -- voorwaarde dat de Raamovereenkomst ook is overgedragen aan deze verkrijgende vennootschap; en/of -----
 - ii) een levering/vervreemding aan de hypotheekhouder en/of een door de hypotheekhouder aan te wijzen derde indien de hypotheekhouder ----- gebruik wenst te maken van de zo genoemde instaprechten zoals nader uitgewerkt in de Raamovereenkomst. -----
7. Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding -----
 1. Indien en voor zover een en ander al niet van rechtswege het geval is, --- beogen Partijen uitdrukkelijk derdenwerking ten aanzien van hun rechten- en verplichtingen uit hoofde van de onderhavige akte. De in de volgende -- leden van dit artikel 3.7 vermelde bedingen zijn gemaakt ter versterking --- van bedoelde derdenwerking. -----
 2. Alle verplichtingen van een Partij uit hoofde van de onderhavige akte om - iets te dulden of niet te doen, worden hierbij voorts overeengekomen als --- kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk-- Wetboek. -----
 3. Indien en voor zover de hiervoor in lid 2 van dit artikel 3.7 bedoelde ----- verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen, komen --- Partijen deze verplichtingen hierbij bij wijze van kettingbeding overeen, --

zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd. Partijen deze verplichtingen hierbij bijwijze van kettingbeding overeen, zodat bedoelde verplichtingen ook zullen overgaan op de rechtsopvolgers van Partijen en derhalve moeten die bepalingen aan de rechtsopvolger(s) van Partijen worden opgelegd, zulks - bij overtreding of niet-nakoming daarvan - op verbeurte ten behoeve van de andere Partij van een boete gelijk aan een bedrag ter grootte van **éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00)** zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.

Artikel 4. Bepalingen

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

1. De Opstaller staat in voor zijn bevoegdheid tot vestiging van het Onderopstalrecht.
2. De Opstaller is verplicht om ten behoeve van Onderopstaller een Onderopstalrecht te vestigen dat
 - a. onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan, behoudens de hierna genoemde Ontbindende Voorwaarde;
 - b. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan in deze akte vermeld;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan Opstaller bekende in deze akte zijn vermeld;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.
3. Opstaller garandeert met betrekking tot het Registergoed, dat
 - a. derden geen rechten aan het Registergoed kunnen ontlenen, die de uitoefening van het Opstalrecht door Onderopstaller zouden kunnen belemmeren;
 - b. het Registergoed niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening zijn aangewezen;
 - c. per heden geen verplichting bestaat het Registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van het bepaalde in de Omgevingswet;
 - d. Ten aanzien van het Registergoed en/of het Gebouw bestaan overigens geen voorkeursrechten en/of optierechten.
4. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Onderopstaller het risico van het Onderopstalrecht.
5. De baten en lasten ter zake het Onderopstalrecht zijn met ingang van heden voor rekening van Onderopstaller.
6. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen waaronder uitdrukkelijk het bepaalde in de Raamovereenkomst, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden (behoudens de

hiervoor genoemde Ontbindende Voorwaarde) en dat eventueel geldende -----
opschortende voorwaarden (geacht worden) in vervulling (te) zijn gegaan. -----

Artikel 5. Ontbindende Voorwaarde -----

1. Blijkens de Raamovereenkomst zijn Partijen onder meer het navolgende -----
overeengekomen (Eteck wordt in dit citaat aangeduid als "Leverancier"): -----

"5.6 (...) Bij beëindiging van de Overeenkomst zal/zullen de -----
Onderopstalrecht(en) tevens van rechtswege eindigen door het in werking
treden van de ontbindende voorwaarde waaronder ieder Onderopstalrecht
zal zijn gevestigd, waardoor de Hoofdopstalhouder door natrekking het ---
eigendomsrecht van de EOI zal verkrijgen, behoudens indien en voor -----
zover het betreft de (delen van de EOI) waarvan de Leverancier conform--
het bepaalde in artikel 5.4 sub e heeft aangegeven deze te willen -----
verwijderen. -----

- 5.7 Het is Leverancier bekend dat de continue levering van Producten aan ---
Gebruikers van het grootste belang is voor Stichting en iedere Gebruiker. -
Indien Leverancier ernstig en/of structureel tekortschiet (waaronder mede
begrepen faillissement en surseance van betaling van Leverancier) in zijn-
verplichting tot levering van Producten aan Gebruikers, dan wel-----
anderszins ernstig en/of structureel tekortschiet onder de Overeenkomst, --
kan de Stichting in afwijking van het bepaalde in artikel 5.1 van deze -----
Overeenkomst de Overeenkomst eenzijdig beëindigen, tenzij de aard of de
ernst van de tekortkoming zodanige beëindiging niet kan rechtvaardigen. -
Onder ernstig en/of structureel tekortschieten onder de Overeenkomst ----
wordt in ieder geval – doch niet uitsluitend- begrepen: -----

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

Beëindiging van de Overeenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel
5.7 kan alleen plaatsvinden nadat Stichting een objectief redelijke termijn
aan Leverancier heeft gegeven (maximaal (drie) 3 maanden tenzij -----
Leverancier aantoont dat de levertijden en/of doorlooptijden van de-----
vergunningen deze termijn niet haalbaar maken) om het ernstig en/of-----
structureel tekortschieten in de levering van Producten aan Gebruikers-----
dan wel ernstig en/of structureel tekortschieten onder de Overeenkomst te

- herstellen en Leverancier deze tekortkoming niet structureel en volledig heeft hersteld binnen de gestelde termijn, dan wel Leverancier in verzuim is ex artikel 6:82 lid 2 of 6:83 BW. Beëindiging vindt plaats door middel van een schriftelijke verklaring bij aangetekend schrijven of -----
deurwaardersexploot aan Leverancier. Bij het beëindigen van de -----
Overeenkomst door de Stichting op grond van het bepaalde in dit artikel --
5.7 zullen alle geldende Leveringsovereenkomsten van rechtswege -----
eindigen, zulks behoudens indien de Bank op grond van het bepaalde in ---
artikel 5.10 gebruik maakt van haar Instaprecht. -----
- 5.8 Ingeval van het (voortijdig) beëindiging van de Overeenkomst als hiervoor in 5.7 bepaald heeft de Stichting het recht de EOI over te nemen van -----
Leverancier en heeft Leverancier de plicht de EOI te leveren tegen -----
betaling van een overnamesom, die bepaald wordt door de boekwaarde ---
van de EOI ten tijde van het voortijdig beëindigen of ontbinden van de-----
Overeenkomst als in dit artikel 5.8. bepaald, verminderd met een bedrag --
van € 100.000,--, overigens onverminderd het recht van de Stichting om---
alle door haar en de betrokken Eigenaren geleden schade te vorderen, en-
voorts verminderd met de in redelijkheid te maken kosten om de EOI in---
voorkomend geval minimaal op conditieniveau 3 (NEN 2767) te brengen. -
De boekwaarde van de EOI wordt bepaald door de initiële-----
investeringswaarde van de EOI ten tijde van de aanleg van de EOI-----
vermeerderd met de eventuele door de Leverancier verrichte -----
herinvesteringen aan de EOI gedurende de Exploitatieperiode, welke ----
boekwaarde middels lineaire jaarlijkse afschrijving wordt afgeschreven ---
conform Bijlage 9. Indien het daadwerkelijke moment van (her)investeren
afwijkt van de aanneme in Bijlage 9, zullen partijen Bijlage 9 daarop te ---
zijner tijd aanpassen, waarbij het uitgangspunt blijft dat de boekwaarde --
bepaald wordt door de investering vermeerderd met herinvesteringen en --
een lineaire jaarlijkse afschrijving conform Bijlage 9. -----
De juridische levering van de EOI geschiedt: -----
a. vrij van hypotheken en beslagen en/of inschrijvingen daarvan; -----
b. onvoorwaardelijk en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan
welke vernietiging ook, onverminderd hetgeen in de wet is bepaald;---
c. vrij van lasten en beperkingen waaronder erfdienstbaarheden, -----
kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen anders dan die welke--
de Stichting uitdrukkelijk heeft aanvaard. -----
- De Stichting heeft ter waarborging van de continuïteit van de levering van
Producten aan de Gebruikers, alsdan tevens het recht om voorafgaand ---
aan de juridische overdracht van de EOI aan de Stichting, de exploitatie --
en het beheer van de EOI zelf te (doen) verzorgen. -----
- 5.9 Indien de Stichting de EOI overneemt zoals bedoeld in artikel 5.3 en/of---
5.8, kan in beginsel de Overnamesom uitsluitend bevrijdend worden -----
betaald aan de Bank. Is de vordering van de Bank op Leverancier kleiner -
dan de Overnamesom als bedoeld in artikel 5.3 en/of 5.8, dan komt het ---
verschil toe aan Leverancier. Leverancier is te zijner tijd, in verband met -
en voorafgaand aan de vestiging ten gunste van de Bank van -----
hypotheekrecht op het Onderopstalrecht, verplicht een algemene-----
verklaring van de Bank te overhandigen, waaruit blijkt dat de bank mee---

zal werken aan het royeren (voor zover nodig) van het op de EOI en/of het Onderopstalrecht te vestigen hypotheekrecht indien en zodra de Bank de -- Overnamesom, dan wel het Overnamebedrag, zoals bepaald in de ----- Overeenkomst, heeft ontvangen. -----

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

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

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

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

5.2 Een (voortijdige) beëindiging van de Raamovereenkomst als hiervoor in artikel 5.1 bedoeld vormt een ontbindende voorwaarde ter zake van de vestiging van - het Onderopstalrecht, welk Onderopstalrecht alsdan van rechtswege eindigt --- (hierna te noemen: "**de Ontbindende Voorwaarde**"). -----

5.3 Ten overvloede stellen Partijen vast dat het intreden van de Ontbindende ----- Voorwaarde geen ongedaanmakingsverplichtingen in het leven roept als ----- bedoeld in artikel 6:24 van het Burgerlijk Wetboek ter zake hetgeen ieder van - Partijen onder de Raamovereenkomst (en de met de Raamovereenkomst -----

samenhangende overeenkomsten) verschuldigd heeft gepresteerd, zodat het ---
intreden van de Ontbindende Voorwaarde uitsluitend gevolgen heeft ten -----
aanzien van de vorenbedoelde beëindiging van het Onderopstalrecht (met dien
verstande dat via de werking van art. 3:84 lid 4 BW (ook) nadien op het -----
Onderopstalrecht gevestigde rechten zijn onderworpen aan de Ontbindende ---
Voorwaarde).-----

5.4 Indien de Ontbindende Voorwaarde is vervuld, zullen Partijen daartoe terstond
een akte door een nader aan te wijzen notaris doen opstellen voor rekening van
de Opstaller.-----

Artikel 6. Gevolgen van vervulling van de Ontbindende Voorwaarde-----

6.1 Als de Ontbindende Voorwaarde wordt vervuld:-----

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

6.2 Door het in vervulling gaan van de Ontbindende Voorwaarde zal de-----
onderhavige uitgifte van rechtswege ontbonden zijn en zal het -----
Onderopstalrecht van rechtswege bij de Opstaller als enige rechthebbende-----
daarop terugkeren in de staat waarin het zich alsdan bevindt. -----

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

Artikel 7. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen-----

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

"Artikel 3. Opstalvoorwaarden-----

Op het Opstalrecht zijn de navolgende opstalvoorwaarden van toepassing:-----

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

- d. Vervreemding, hypotheek en instemming Eigenaar -----
1. De Opstaller is bevoegd om het Opstalrecht zonder nadere toestemming -- van de Eigenaar te vervreemden, te belasten met zakelijke rechten en te --- verhypothekeren. Onder vervreemding in dit verband wordt mede ----- begrepen een levering in economische zin, splitsing in ----- appartementsrechten, fusie, splitsing en ontbinding alsmede het vestigen -- van beperkte rechten (waaronder uitgifte van het Opstalrecht in ----- onderopstal). -----
 2. Overeenkomstig artikel 5:93 lid 2 derde zin van het Burgerlijk Wetboek --- stemt de Eigenaar, zijnde de grondeigenaar van het Registergoed, bij ----- dezen reeds nu voor alsdan in met de uitgifte van het Opstalrecht in ----- onderopstal aan de besloten vennootschap met beperkte ----- aansprakelijkheid: **Eteck Warmte Holding B.V.**, statutair gevestigd te----- Voorburg, kantoorhoudende 2275 AZ Voorburg, Stationsplein 6,----- ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 58336818. -----
- e. Toegang-----
- Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid van de Opstaller en door de ----- Opstaller in te schakelen derden, om over/in het Registergoed te komen van en te gaan naar (en vice versa) de Installatie met de benodigde materialen, ----- vervoermiddelen en werktuigen, voor zover van belang voor het onderhoud, het beheer, de vervanging en/of de verwijdering van de Installatie, alles op de ---- minst bezwarende wijze en, behoudens in geval van calamiteiten die een ----- ernstig gevaar vormen voor het behoud van de Installatie en geen uitstel ----- kunnen dulden, na overleg met de Eigenaar. -----
- f. Beperkingen voor de Eigenaar-----
1. Zonder schriftelijke toestemming van de Opstaller, zal de Eigenaar geen -- handelingen verrichten en/of toestaan waardoor de uitoefening van het---- Opstalrecht zal worden belemmerd en/of (het functioneren van) de ----- Installatie gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet----- uitsluitend, begrepen: -----
 - a. het op het Registergoed oprichten van (bouw)werken en het opslaan -- van goederen; -----
 - b. het aanbrengen van een gesloten wegdek, het (doen) uitvoeren van---- ontgrondingen en/of graafwerkzaamheden dieper dan één meter----- beneden het maaiveld, het (doen) uitvoeren van grondophogingen, het (doen) aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en andere ----- ondergrondse voorzieningen, het (doen) planten van diepwortelende-- bomen en planten, -----alles voor zover een en ander niet het gevolg is van de ----- bebouwing/planontwikkeling op het Registergoed/tijdens de bouwfase.----- Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden. -----
 2. In geval er onverhoopt (toch) sprake is van werken en/of werkzaamheden - door de Eigenaar die het onderhoud en/of het beheer van de Installatie---- naar het oordeel van de Opstaller belemmeren, dan dient de Eigenaar----- (danwel diens rechtsopvolgers) deze werken en/of werkzaamheden op ---- eerste aangeven van de Eigenaar onmiddellijk te verwijderen----- respectievelijk te staken, bij gebreke waarvan de Opstaller bevoegd is ----

- bedoelde werken en/of werkzaamheden te (doen) verwijderen-----
respectievelijk te (doen) staken. Alle kosten verband houdende met -----
bedoelde verwijdering en/of staking zijn voor rekening en risico van de---
Eigenaar casu quo diens rechtsopvolgers. -----
3. Indien werkzaamheden van de Eigenaar mogelijk de langdurige of -----
voortdurende vermogens- of prestatievermindering van de Installatie tot --
gevolg hebben, kunnen deze werkzaamheden niet worden uitgevoerd -----
zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstaller. Aan --
deze toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden -----
verbonden. -----
- g. Overige-----
Voor zover daarvan in het vorenstaande niet is afgeweken is Titel 8 van Boek 5
van het Burgerlijk Wetboek op het Opstalrecht van toepassing. ""-----
4. de hiervoor onder OPSTALRECHTEN sub 3. vermelde akte van vestiging -----
opstalrecht, waarin ondermeer voorkomt, woordelijk luidende:-----
- "2. OVEREENKOMST, VESTIGING RECHT VAN OPSTAL EN -----**
OMSCHRIJVING OPSTALLEN-----
- a. De Eigenaar en de Opstaller zijn met elkaar op **vijfentwintig juni** -----
tweeduizend vierentwintig (25-06-2024) een overeenkomst tot vestiging--
van een recht van opstal aangegaan, die aan deze akte is gehecht-----
(**BIJLAGE 1**), hierna te noemen: de "**Overeenkomst**". -----
- b. Ter uitvoering van de Overeenkomst vestigt de Juridisch eigenaar ten ----
behoefte van de Opstaller, die aanvaardt:-----
het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 en verder
van het Burgerlijk Wetboek, hierna te noemen: het "**Recht van** -----
opstal", inhoudende de bevoegdheid tot in eigendom hebben of-----
verkrijgen, waaronder wordt begrepen het bouwen, inrichten,-----
aansluiten, instandhouden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en -----
wegnemen van een transformatorstation met bijkomende kabelwerken
en met verder toebehoren, hierna te noemen: de "**de Opstallen**", in---
een tweetal ruimten ter grootte van circa drieëndertig centiare-----
(**33 ca**), zoals schetsmatig aangegeven op de aan de overeenkomst als
BIJLAGE 2 gehechte situatietekening met kenmerk 307867 de dato ---
acht april tweeduizend vierentwintig (08-04-2024), hierna te noemen:
"**de ruimte**", in het te realiseren appartemengebouw op het perceel ---
bouwterrein, gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te --
Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend -
gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, nummers 3195 en 3197, aan
welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen zijn--
toegekend, respectievelijk groot circa drieëntwintig are en-----
tweeënzeventig centiare (23 a 72 ca) en tien are en achtenvijftig -----
centiare (10 a 58 ca), hierna te noemen: het "**Registergoed**"; -----
alsmede een exclusief gebruiksrecht van de ruimte waarin de-----
opstallen zich bevinden. -----
- c. Het Registergoed is (gedeetelijk) belast met: -----
- i. een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de Stichting WKO Hyde
Park, statutair gevestigd te Hoofddorp, -----
- ii. een zakelijk recht van onderopstal ten behoeve van Eteck Warmte ----

Holding B.V., gevestigd te Waddinxveen; -----
genoegzaam aan partijen bekend; -----
van welke (onder)opstalrechten blijkt uit twee akten mede heden voor mij,
notaris, zijn verleden en waarvan afschriften zullen worden ingeschreven -
ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers in --
register Hypotheken 4. -----

3. EIGENDOMSVERKRIJGING-----

Enzovoorts. -----

4. VERGOEDING EN KWIJTING-----

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

5. BEPALINGEN-----

Op het Recht van opstal zijn – voor zover daarvan in deze akte niet wordt ----
afgeweken – van toepassing de volgende “Algemene voorwaarden voor-----
rechten van opstal van Alliander N.V. 2022”, zoals deze zijn gehecht aan de ---
hiervoor onder 2 sub a omschreven overeenkomst en zoals deze zijn -----
opgenomen in een akte op negenentwintig december tweeduizend eenentwintig
(29-12-2021) verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris met plaats
van vestiging Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de-----
daartoe bestemde openbare registers in register Hypotheken 4 op-----
negentwintig december tweeduizend eenentwintig (29-12-2021) in deel-----
83317 nummer 112, woordelijk luidende als volgt: -----
“De algemene voorwaarden luiden als volgt: -----

Algemene voorwaarden voor rechten van opstal van Alliander N.V. 2022-----
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 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- /gasdistrictsstation/-----*
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. ”. -----

DOOR DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER OPGELEGDE BIJZONDERE- BEPALINGEN -----

1. Instandhouding en beheer speelvoorzieningen in de binnentuin-----
Door de gemeente Haarlemmermeer zijn aan (de rechtsvoorganger van) de -----
gerechtigde de navolgende verplichtingen opgelegd, woordelijk luidende:-----
"Speelvoorzieningen-----
HP staat er jegens de Gemeente voor in en zal er voor zorgen dragen dat bij de ---

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

Door of namens de gerechtigde zullen in de binnentuin van het Gebouw ----- speelvoorzieningen voor kinderen van nul (0) tot vijf (5) jaar worden aangelegd. --- Deze speelvoorzieningen zullen voldoen aan de eisen van de door de gemeente ---- Haarlemmermeer vastgestelde leidraad Duurzame Inrichting van de Openbare ----- Ruimte (DIOR). -----

De Vereniging van Eigenaars casu quo de gezamenlijke Eigenaars van het Gebouw is/zijn verplicht de speelvoorzieningen, zoals die bij oplevering van het Gebouw --- zijn gerealiseerd, in goede staat van onderhoud te handhaven. ----- Een en ander zoals hierna nader is omschreven in Artikel 27.1. -----

2. Instandhouding en beheer waterbuffer in de binnentuin -----

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan (de rechtsvoorganger van) de ----- gerechtigde de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende: ----- **"Watercompensatie** -----

Voorzover de grond van de toename van verhard oppervlak in het Blauwe deel van het Contractgebied ingevolge de voorschriften van het Hoogheemraadschap van --- Rijnland watercompensatie vereist is, is HP daarvoor verantwoordelijk. Eventuele kosten terzake daarvan zijn voor haar rekening." -----

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

De binnentuin wordt zodanig aangelegd dat deze dient als waterbuffer. -----

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

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

3. Encroachmentzone -----

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

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

4. Borging Parkeren -----

Door de gemeente Haarlemmermeer is aan (de rechtsvoorganger van) de ----- gerechtigde de navolgende verplichting opgelegd, woordelijk luidende: -----

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

13.7. Door deelauto's in bouwblokken beschikbaar te stellen voor bewoners kan, conform het parkeernormbeleid, het totaal aantal parkeerplaatsen per ---- bouwblok worden verlaagd. Dit betekent dat deelauto's een deel van het --- eigen autobezit vervangen. Indien een Bouwplan voorziet in het aanbieden

van deelauto's, is HP gehouden om bij oplevering van de eerste woning --- van een Woonblok daarin een voor bewoners, op basis van een door HP in samenspraak met en door de gemeente goedgekeurd plan, operationeel--- werkend systeem voor inzet van het betreffende, in het Bouwplan voorziene aantal deelauto's beschikbaar te hebben. Het door HP in samenspraak met de Gemeente op te stellen plan moet erin voorzien dat het gebruik van ---- deelauto's voor bewoners een gelijkwaardig alternatief is voor het gebruik van een eigen auto. HP is gehouden om gedurende tenminste 3 jaar na ---- oplevering van het betreffende Woonblok het deelautosysteem in stand te-- (doen) houden. -----

- 13.8. HP is verplicht om bij overdracht, splitsing, bezwaring met een beperkt --- genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van een (onderdeel) van -- een Bouwplan dat voorziet in ruimte voor deelauto's, de in het vorige lid -- omschreven verplichtingen met betrekking tot de realisatie en ----- instandhouding van een systeem voor deelauto's op te leggen en aan te ---- laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar ----- rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt HP zich jegens de--- Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de ----- koper/eindgebruiker c.q. de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze ----- verplichtingen uit het vorige lid, alsmede dit lid zal/zullen opleggen aan--- diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende----- vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente deze verplichtingen aan. -----
- Bij het niet voldoen aan deze verplichting verbeurt HP dan wel haar ----- kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € ---- 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming -- en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen." -----

Blijkens een aan deze akte gehecht geschrift van de gemeente Haarlemmermeer zijn de hiervoor onder 13.7 en 13.8 aangehaalde bepalingen niet van toepassing voor de----- Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer A-5. -----

De Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer A-5 informeert----- gebruikers/huurders, voorafgaand aan het aangaan van een koop- of huurovereenkomst, dat er in de Openbare ruimte betaald parkeren zal worden ingevoerd in het ----- Contractgebied "Hyde Park Hoofddorp" en dat er geen parkeervergunningen worden --- uitgegeven. -----

Toestemming hypotheekhouder -----

De Grond is niet bezwaard met hypotheeken, beslagen en/of inschrijvingen daarvan. ----

VOorgenomen SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN ----- SPLITSINGSTEKENING -----

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van de Grond en het Gebouw in ----- appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, onder ---- oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111--- onder d en artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek. -----

In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten van de Grond en het - Gebouw is een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het ----- Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheiden-----

gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, zijn duidelijk -----
aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer. -----

Deze tekening, bestaande uit **vier (4)** bladen, welke door de bewaarder van de Dienst ---
voor het kadaster en de openbare registers is goedgekeurd op **twee mei tweeduizend ---**
vijfentwintig (02-05-2025), en in bewaring is genomen onder **depotnummer: -----**
20250501100145, zal aan deze akte worden gehecht (**BIJLAGE**). -----

De gereserveerde complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw is: ---
gemeente Haarlemmermeer, sectie AL nummer 3230-A. -----

SPLITSINGSVERGUNNING -----

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

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN -----

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

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de drieëntachtig
(83) zich op de eerste tot en met de twaalfde verdieping bevindende woningen, een
fietsenstalling op de begane grond, een gemeenschappelijke buitenruimte, de-----
daarbij behorende daken, alles met verder aan- en toebehoren, gelegen in het-----
appartementengebouw genaamd Victoria (Blok 22) gelegen nabij de Planetenweg--
en de Neptunusstraat te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal
bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding **3230-A**, -----
appartementsindex **1 ("Huis 1")**; -----
uitmakende zeventuizend vijfenzeventig / vijfentwintigduizend-----
achthonderdéénenveertig (7.065 / 25.841) onverdeeld aandeel in de gemeenschap --
bestaande uit de Grond en het Gebouw; -----
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de -----
achtenzeventig (78) zich op de eerste tot en met de tiende verdieping bevindende---
woningen met de eventueel daarbij behorende afzonderlijke bergingen, een-----
fietsenstalling op de begane grond, de daarbij behorende daken, alles met verder ---
aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Victoria (Blok -
22) gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te Hoofddorp, plaatselijk ---
nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie ---
AL, complexaanduiding 3230-A, appartementsindex **2 ("Huis 2")**; -----
uitmakende het zeventuizend zeventienhonderdzesenzeventig / vijfentwintigduizend --
achthonderdéénenveertig (7.776 / 25.841) onverdeeld aandeel in de gemeenschap --
bestaande uit de Grond en het Gebouw; -----
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich op de---
eerste tot en met de elfde verdieping bevindende woningen met de eventueel daarbij
behorende afzonderlijke bergingen op de begane grond, een fietsenstalling op de ---
begane grond, de gemeenschappelijke ruimten, de daarbij behorende daken, alles---
met verder aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd-----
Victoria (Blok 22) gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te -----
Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente-----
Haarlemmermeer, sectie AL, complexaanduiding **3230-A**, appartementsindex **3** ---
("Huis 3"); -----
uitmakende het vijfduizend vijfhonderdachtenzeventig / vijfentwintigduizend -----
achthonderdéénenveertig (5.578 / 25.841) onverdeeld aandeel in de gemeenschap --

- bestaande uit de Grond en het Gebouw; -----
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de vierenvijftig (54) zich op de eerste tot en met de negende verdieping bevindende woningen met de eventueel daarbij behorende afzonderlijke bergingen op de begane grond, een --- fietsenstalling op de begane grond, de daarbij behorende daken, alles met verder --- aan- en toebehoren, gelegen in het appartementengebouw genaamd Victoria (Blok - 22) gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te Hoofddorp, plaatselijk --- nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie --- AL, complexaanduiding **3230-A**, appartementsindex **4 ("Huis 4")**; ----- uitmakende het drieduizend driehonderdnegenennegentig / vijftwintigduizend --- achthonderdéénenveertig (3.399 / 25.841) onverdeeld aandeel in de gemeenschap -- bestaande uit de Grond en het Gebouw; -----
5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de zich op de --- begane grond bevindende commerciële ruimten, met verder aan- en toebehoren, --- gelegen in het appartementengebouw genaamd Victoria (Blok 22) gelegen nabij de Planetenweg en de Neptunusstraat te Hoofddorp, plaatselijk nog niet nader ----- aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AL, ----- complexaanduiding **3230-A**, appartementsindex **5 ("Commercieel")**; ----- uitmakende het tweeduizend drieëntwintig / vijftwintigduizend ----- achthonderdéénenveertig (2.023 / 25.841) onverdeeld aandeel in de gemeenschap -- bestaande uit de Grond en het Gebouw. -----

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS-----

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

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

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

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

A. Definities en algemene bepalingen-----

Artikel 1 -----

Definities -----

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder: -----

- a. Akte: -----
de *onderhavige* akte van splitsing in appartementsrechten van de -----
Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 -
BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen -----

- daarop; -----
- b. Appartementsrecht:-----
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht; -----
- c. Artikel: -----
een artikel van het Reglement; -----
- d. Beheerder: -----
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61; -
- e. Bestuur: -----
het Bestuur van de Vereniging;-----
- f. Boekjaar:-----
het boekjaar van de Vereniging;-----
- g. Commissie:-----
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63; -----
- h. BW:-----
het Burgerlijk Wetboek; -----
- i. Eigenaar:-----
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt; -----
- j. Gebouw: -----
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing -----
betrokken recht betrekking heeft; -----
- k. Gebruiker: -----
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel --
5:120 BW; -----
- l. Gemeenschap:-----
de in de Splitsing betrokken goederen;-----
- m. Gemeenschappelijke Gedeelten: -----
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit: ----
- de Gemeenschappelijke Ruimten; -----
- de Grond voor zover niet vallend onder y; en-----
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel
11; -----
- n. Gemeenschappelijke Ruimten: -----
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond -----
aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk--
geheel te worden gebruikt; -----
- o. Gemeenschappelijke Zaken: -----
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1
BW, voor zover niet vallend onder m; -----
- p. Grond:-----
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft; -----
- q. Huishoudelijk Reglement:-----
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; -----
- r. Instelling: -----
een of meer professionele beleggingsinstellingen of pensioenfondsen in de zin-

- van de Pensioenwet en/of vut-fondsen en/of spaarfondsen in de zin van het-----
Besluit fondsen en spaarregelingen verzekeringsmaatschappijen en/of een of---
meer juridische entiteiten waarin uitsluitend dergelijke fondsen participeren, ---
en/of toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet die uitsluitend in het-
belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn of een daarmee wegens een -----
andere wettelijke regeling vergelijkbare instelling; -----
- s. Jaarrekening: -----
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; -----
- t. Jaarverslag: -----
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16; -----
- u. Meerjarenonderhoudsplan: -----
het in Artikel 14.3 bedoelde onderhoudsplan; -----
- v. Onderappartementsrecht: -----
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing; -----
- w. Ondereigenaar: -----
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht; -----
- x. Ondersplitsing: -----
de Ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3
BW; -----
- y. 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; -----
- z. Raad van Commissarissen: -----
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 -----
BW; -----
- za. Reglement: -----
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing; -----
- zb. 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; -----
- zc. Reservefonds: -----
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds; -----
- zd. Splitsing: -----
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; -----
- ze. Vereniging: -----
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars; -----
- zf. Vereniging van Ondereigenaars: -----
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van-----
eigenaars; -----
- zg. Vergadering: -----
de vergadering van eigenaars van de Vereniging; -----
- zh. Voorzitter: -----
de voorzitter van de Vergadering.-----
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke-----
betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. -----
- Artikel 2 -----

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder, *geurhinder, hinder van ongedierte en/of andere vormen van (onredelijke) hinder en het behandelen van klachten met betrekking tot bedoelde hinder* kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
- Het laden en lossen in de normale uitoefening van het bedrijf/de bedrijven in de bij de Ondersplitsing van het Appartementsrecht met indexnummer A-5 te vormen onderappartementsrechten, elk bestemd tot commerciële ruimte, binnen de kaders van de normen zoals weergegeven in het "Activiteitenbesluit Milieubeheer" dan wel de te eniger tijd daarvoor in de plaats tredende wet- en/of regelgeving, kwalificeert niet als onredelijke hinder.*
- Gezien de mogelijke aard van het gebruik van Appartementsrecht met indexnummer A-5 (Commercieel, waaronder een supermarkt) in het Gebouw is enige vorm van geluidshinder vanuit het Privé-gedeelte van dit Appartementsrecht toegestaan. De kaders van de toegestane hinder worden voor de commerciële ruimten aangegeven door de hiervoor afgegeven dan wel te verkrijgen vergunningen, te verrichten of verrichte meldingen aan de bevoegde instanties, en de alsdan geldende Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en zullen niet bij Huishoudelijk Reglement kunnen worden beperkt. De Eigenaren/Gebruikers van de Appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-5 dienen er voor zorg te dragen dat er geen overlast plaatsvindt van ongedierte, waaronder doch niet uitsluitend wordt verstaan kakkerlakken, zilvervisjes en faraomieren.*
- 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.
- Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.*
- 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 -----

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

7.2 *In afwijking van het gestelde onder lid 1 van dit artikel hebben de Eigenaar(s) van de bij de Ondersplitsing van het Appartementsrecht met indexnummer A-5 ----- (Commercieel) te vormen Onderappartementsrechten, bestemd tot commerciële --- ruimte, de bevoegdheid naar eigen inzicht naar de eisen des tijds het Privé-gedeelte van het onder te splitsen Appartementsrecht aan te passen, waaronder begrepen --- (dragende) wanden in hun Privé-gedeelte te wijzigen of te verwijderen, mits ----- daarvoor de vereiste publiekrechtelijke vergunning(en) en/of toestemming(en) is/zijn verkregen en overigens niet in strijd gehandeld wordt met publiekrechtelijke ----- regelgeving, de verandering plaatsvindt binnen zijn/haar Privé- gedeelte, de ----- verandering op generlei wijze de hechtheid van het Gebouw in gevaar brengt en --- slechts indien het voornemen, uiterlijk voorafgaande aan de publiekrechtelijke -----*

aanvraag, via het Bestuur is aangekondigd aan de overige Eigenaars. -----
Wijzigingen aan de gevel(s) zijn niet toegestaan. Wijzigingen aan de pui zijn -----
*toegestaan **conform het geldende puienreglement.** -----*

7.3 *Wordt in verband met een wijziging of gebruik als bedoeld in de artikelen 7.1 en 7.2*
uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding geheven, dan is
deze voor rekening van de desbetreffende Eigenaar. -----

7.4 *Voor reclame-uitingen ten behoeve van de commerciële ruimten behorende tot het*
Appartementsrecht met indexnummer A-5 is geen goedkeuring benodigd van de -----
andere Eigenaars en/of de Vergadering, indien en voor zover wordt voldaan aan---
het geldende puienreglement -----

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan -----

Artikel 8 -----

Aandelen in de Gemeenschap -----

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

[..]-----

De breukdelen van de appartementsrechten zijn gebaseerd op het aantal vierkante -----
meters bruto vloeroppervlak van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht, -----
exclusief buitenruimtes. -----

*De berekening van de aandelen zal aan deze akte worden gehecht **(BIJLAGE).** -----*

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

Artikel 9 -----

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen -----

9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten
die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is ----
bepaald. -----

9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke ----
Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de -----
Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, -
alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel --
45. -----

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

Artikel 10 -----

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

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

- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
- b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 tot en met Artikel 10.5, Artikel 10.7 en/of Artikel 10.8 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

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

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken en waarvoor in dit Reglement niet een afwijkende regeling is voorzien; -
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars en waarvoor in dit Reglement niet een afwijkende regeling is voorzien; -
- c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen; -
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; -
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3; -
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten; -
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars; -
- h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -
- i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; -
- j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van Splitsing opeisbaar wordt; -
- k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan; -
- l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de Vergadering. -

- 10.3 *Wat betreft de bijdrage in de schulden en kosten die voor rekening van de -----
gezamenlijke Eigenaars zijn, geldt in afwijking van het bepaalde in artikel 10 eerste
en tweede lid het volgende:-----*
- a. *Indien de herbouwwaarde van de Privé-gedeelten blijkens opgave van de -----
verzekeraar, dan wel een aan de verzekering ten grondslag liggend-----
deskundigenrapport, onderling meer dan tien procent (10%) afwijkt van de ---
breukdelen als vermeld in artikel 8, dan zijn de Eigenaars verplicht in de-----
premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen als bedoeld in artikel 10
tweede lid onder f. juncto artikel 19 eerste en tweede lid bij te dragen naar rato
van de voor elk Privé-Gedeelte verzekerde herbouwwaarde.-----*
 - b. *zover ten gevolge van het gebruik of de inrichting van een Privé-gedeelte uit ---
hoofde van de verzekeringen als bedoeld in artikel 10 tweede lid onder f. juncto
artikel 19 eerste en tweede lid een hogere premie dan de normale premie is-----
verschuldigd, is uitsluitend de Eigenaar van dit Privé-gedeelte verplicht het ---
meerdere boven de normale premie te dragen, ongeacht of het meerdere boven-
de normale premie is verschuldigd voor dit Privé-gedeelte of voor een ander --
Privé-gedeelte.-----*
- 10.4[.]-----
- 10.5 *Alle schulden en kosten als bedoeld in artikel 10 tweede lid, welke uitsluitend -----
betrekking hebben op één Privé-gedeelte en niet op alle Privé-gedeelten en-----
waarvoor geen speciale regeling is getroffen in dit artikel 10, zijn voor rekening ---
van de betreffende Eigenaar van het betreffende Privé-gedeelte en wel voor het-----
geheel.-----*
- 10.6 *Ingeval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar ---
van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en -----
verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de ----
bepalingen die vastgesteld zijn bij het Reglement van Ondersplitsing.-----*
- 10.7[.] *In het Meerjarenonderhoudsplan zal de hoogte van de door de Eigenaars-----
verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met -----
inachtneming van de in dit Artikel 10.7 bedoelde bepalingen.-----
Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of-----
Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als ----
bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt,-----
komen volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten---
aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven--
dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. -
Indien en voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin
bedoelde kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke-----
Eigenaars.-----*
- 10.8 *Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken, en
bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien -----
gepasteerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare ---
registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is -----
overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke Eigenaars jegens de -----
Grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van
de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 het geval zou zijn, zijn de Eigenaars -----
onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als --
waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de Grondeigenaar.-----*

Artikel 11 -----
Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor
rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars -----

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

- a. *de grond, voor zover niet behorend tot een privé gedeelte, de funderingen, de--*
dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, [...] en - met ---
inachtneming van het ter zake hierna in dit lid 1 bepaalde - de dakconstructie -
inclusief de (bitumineuze) waterkerende laag onder de binnentuin op de eerste
verdieping vanaf (dus exclusief) de eventuele plafondafwerking van de -----
Appartementsrechten met de indexnummers A-4 (Huis 4) en A-5-----
(Commercieel) voorzover die onder de binnentuin zijn gelegen [...] alsmede de-
vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke ---
Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé- -----
gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten, voor zover niet behorend tot een Privé- -
gedeelte; -----
- b. [...]; -----
- c. de plafonds en overige afwerkklagen en de bekleding van de vloeren en de -----
wanden en kolommen die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, --
[...] en dus niet in een Privé-gedeelte; -----
- d. [...] de eventuele technische ruimten, die niet bestemd zijn om uitsluitend te -----
worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van- respectievelijk niet -----
uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte; -----
- e. [...] de isolerende voorziening in of aan de onder a. tot en met d. omschreven ---
Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; -----
- f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige ---
werken, zoals: -----
[...]; -----
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van -----
brandbestrijding; -----
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; -----
 - de algemene beveiliging; -----
 - de droge blusleidingen; -----
 - de brand- en/of doormeldinstallatie; -----
 - het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, -----
[...], -----*die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaars van*
de Appartementsrechten met de indexnummers A-1 tot en met A-4 en/of -----
uitsluitend door de Eigenaar of Gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar--
zijn aan - één Privé-gedeelte; -----
- g. de leidingen en buizen voor: -----
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater, voor zover niet uitsluitend -----
dienstbaar aan één Privé-gedeelte; -----
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en -----
videosignalen, vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een ---

- meterkast van een Privé-gedeelte; -----*
- h. *[.] de leidingschachten die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van- respectievelijk niet uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte.-----*
- i. *[.].-----*
- 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.-----*
- 11.4 *Noch gemeenschappelijk noch privé zijn de installaties met de daarbij behorende -- leidingen, voorzieningen en overige werken behorende tot voormelde opstalrechten ter zake het stadsverwarmingssysteem casu quo de WKO-installatie, met kabels,--- leidingen en verder toebehoren (tot aan de aansluiting in het betreffende privé----- gedeelte), welke niet in deze splitsing zijn betrokken.-----*

Artikel 12-----

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

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

A. In verband met de Appartementenrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4 (woningen Huis 1, Huis 2, Huis 3 en Huis 4): -----

Voor zover deze uitsluitend dienstbaar zijn aan, dan wel een onderdeel vormen van het Privé-gedeelte van de Appartementenrechten met de indexnummers A-1 tot en met A-4 (woningen Huis 1, Huis 2, Huis 3 en Huis 4):-----

1.a. *de ruimten die op de tekening zijn weergegeven als deel uitmakende van -- het Privé-gedeelte van de Appartementenrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4 (woningen Huis 1, Huis 2, Huis 3 en Huis 4); -----*

1.b. *de daken inclusief de waterkerende lagen (met uitzondering van de----- plafondafwerking van het Appartementenrecht met indexnummer A-5----- (commercieel)), de dakbedekking van voormelde daken, de zich in de ----- gevels bevindende kozijnen/puien met de daarbij behorende deuren, ----- ramen, glas en bijbehorend hang- en sluitwerk, waarachter zich de privé -- gedeelten van de Appartementenrechten met indexnummers A-1 tot en met -- A-4 (woningen Huis 1, Huis 2, Huis 3 en Huis 4) bevindt; -----*

1.c. *de fietsenstallingen;-----*

1.d. *de kanalen voor de verwarming en ventilatie van uitsluitend de Privé- ----- gedeelten van de Appartementenrechten met indexnummers A-1 tot en met -- A-4; -----*

1.e. *de entrees met de zich daarin bevindende liften, de trappenhuizen, gangen en toebehoren van de Privé-gedeelten van de Appartementenrechten met--- indexnummers A-1 tot en met A-4; -----*

1.f. *de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of--- warmwatervoorziening en/of WKO-installatie (voor zover geen eigendom -- van derden); -----*

1.g. *de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en ----- overige werken en ruimten (voor zover geen eigendom van derden), van: -- - de energievoorzieningen van de Privé-gedeelten van de ----- Appartementenrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4; -----*

- de entrees, liften, trappenhuizen en overige transportinstallaties van het Privé-gedeelte van de Appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4; -----
- de leidingen voor hemelwaterafvoer van het Privé-gedeelte van de Appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4; -----
- de telefoon en de geluids-, beeld- en datavoorziening van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4; -----
- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of WKO-installatie van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4; -----
- de ontruimingsinstallatie en de daarbij behorende randzaken van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4; -----
- werkkasten van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4; -----
- overige collectieve voorzieningen van uitsluitend de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4. ---
- 1.h. de leidingen voor de afvoer van riolering van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4; -----
- 1.i. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties); -----
- 1.j. de ruimte ten behoeve van de bewatering van de binnentuin. -----
- Deze zaken en ruimten maken deel uit van de Privé-gedeelten van de Appartementsrechten met de indexnummers A-1 tot en met A-4 (woningen). ---
- 1.k. de beplanting op de daken van huis 1 en de beplanting op de galerijen en de dakterrassen van Huis 4. -----
- B. In verband met het Appartementsrecht met indexnummer 5 (commercieel):** --
Voor zover deze uitsluitend dienstbaar zijn aan, dan wel een onderdeel vormen van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer A-5 -----
(commercieel): -----
- 2.a. de ruimten die op de tekening zijn weergegeven als deel uitmakende van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer A-5 -----
(commercieel); -----
- 2.b. de plafondafwerking van de supermarkt tot aan de (gemeenschappelijke) dakconstructie tussen het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer A-5 (commercieel) en het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer A-2 (woningen); -----
- 2.c. de (technische) installaties met de daarbij behorende leidingen en schachten, voorzieningen en overige werken en ruimten. Deze installaties moeten 24/7 (vierentwintig uur per dag) bereikbaar zijn. Voor de schacht door het Appartementsrecht met indexnummer A-3 geldt dat deze per verdieping bereikbaar is met een kozijn met afsluitbare deur; -----
- 2.d. de fotovoltaïsche panelen op het dak ten behoeve van het Appartementsrecht met indexnummer A-5, inclusief het frame waarop de panelen rusten, alsmede de daartoe behorende installaties. -----
Alle zich op het dak bevindende fotovoltaïsche panelen dienen te allen tijde goed bereikbaar te zijn voor (de werknemers en hulppersonen van) de/het-

- desbetreffende bedrij(f)(ven) in verband met onderhoud, storingen, -----
vervangen en dergelijke. -----*
- 2.e. *De condensor op het dak, met bijbehorende leidingen, schachten, -----
voorzieningen en overige werken en ruimte ten behoeve van het -----
Appartementsrecht met indexnummer A-5. Deze condensor op het dak van
het Appartementsrecht met indexnummer A-3 moet 24/7 (vierentwintig uur
per dag) bereikbaar zijn. -----*
- Deze zaken en ruimten maken deel uit van het Privé-gedeelte van het -----
Appartementsrecht met indexnummer A-5 (commercieel). -----*
- 12.2 *De in het eerste lid bedoelde gedeelten en zaken maken deel uit van het -----
desbetreffende Privé-gedeelte. -----*
- 12.3 Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars -----
worden onder meer gerekend: -----
- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, -----
verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en -----
 - (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van: -----
 - a. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in --
het Privé-gedeelte; -----
 - b. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige -----
afwerkklagen, zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang
en de bekleding van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte, met-
uitzondering van de plafonds en afwerkklagen van de vloeren van de tot het
Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de
bouw gerealiseerd balkon of terras; -----
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte -----
aanwezige (in pandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin -----
aanwezige glas alsmede van de (in pandige) deurkozijnen met de deuren en
drempels, waaronder begrepen het in pandige hang- en sluitwerk [...]; -----
 - d. het schilderen van de onder c bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede
van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich
in gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden; --
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte -----
aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, --
een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk tot de begrenzing
van het Privé-gedeelte alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ----
ruimten en de keuken; -----
 - f. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en -----
daarbij behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé- -----
gedeelte; -----
 - g. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater
en afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, ---
water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast --
naar het Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens ----
begrepen de afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of---
een wand die het Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder-----
schade van betekenis toe te brengen aan de betreffende vloer of wand, een
en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten-
behoeve van het betreffende Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis --

- valt schade die niet eenvoudig door de Eigenaar hersteld kan worden;-----
- h. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij ---
behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de -----
zelfstandige verwarming en koeling van het Privé-gedeelte; -----
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het
Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen. -

Artikel 13-----

Verwijdering installaties en andere voorzieningen-----

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

Artikel 14-----

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan -----

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een-----
Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. --
Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden-----
gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47. ---
- 14.2 Indien het Gebouw geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, bedraagt de---
jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds: -----
- a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van
het Meerjarenonderhoudsplan; of-----
 - b. ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het Gebouw. -----
- De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars -
aan het Reservefonds dienen bij te dragen. -----
- 14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning -
voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van-
het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met --
uitzondering van de Privé-gedeelten. -----
- Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe: -----
- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien Boekjaren
volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; --
en-----
 - de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend
aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar ----
voorzien kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.-----
- 14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het --
bepaalde in Artikel 14.2 onder a is het Bestuur verplicht om een -----
Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal--
het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering. -----
- 14.5 Indien het Gebouw niet geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning is Artikel-
14.2 van overeenkomstige toepassing, tenzij de Vergadering anders besluit. -----
- 14.6 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het-----
Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan
wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een --
daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de --
Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing. -----

- 14.7 Artikel 14.6 is niet van toepassing op een aanwending van het Reservefonds, indien de uitgave: -----
- a. in overeenstemming is met de door de Vergadering vastgestelde begroting; ---
 - b. noodzakelijk is om dringend gevaar af te wenden; of -----
 - c. noodzakelijk is om grotere schade te voorkomen. -----
- Het Bestuur dient deze uitgave in de eerstvolgende vergadering te verantwoorden--
aan de Vergadering. -----
- 14.8 Voor de periode dat een Instelling Eigenaar is van één of meer -----
Appartementsrechten is de Instelling bevoegd de betalingen van verschuldigde ----
bijdragen ten behoeve van het Reservefonds op te schorten tot het moment waarop--
voor wat betreft (een) aan die Instelling toebehorend(e) -----
(Onder)Appartementsrechten: -----
- a. door de Vergadering wordt besloten tot het doen van uitgaven ten laste van het
Reservefonds; of -----
 - b. de Instelling overgaat tot overdracht van een, meerdere of alle aan de -----
Instelling toebehorende Appartementsrecht(en), tenzij en voor zover de -----
betreffende, aan die Instelling toebehorende Appartementsrecht(en) -----
(cumulatief): -----
 - door de Instelling worden overgedragen aan een andere Instelling; en ----
 - de Instelling die vorenbedoeld(e) Appartementsrecht(en) verkrijgt uiterlijk
ten tijde van het passeren van de betreffende notariële akte van levering---
jegens de Vereniging onvoorwaardelijk garandeert, dat zij de bijdragen---
die betrekking hebben op de periode voor de datum van overdracht van ---
vorenbedoeld(e) Appartementsrecht(en) en die uit hoofde van het in dit ----
Artikel 14.8 bepaalde nog niet door de overdragende Instelling zijn -----
voldaan, alsnog zal voldoen indien en voor zover daartoe uit hoofde van --
het in dit Artikel 14.8 bepaalde een verplichting jegens de Vereniging-----
ontstaat. Vorenbedoelde garantie dient tevens betrekking te hebben op de--
aan het slot van dit lid bedoelde vergoeding van (eventuele) financiële----
nadelen, welke voor de Vereniging ontstaan doordat de betaling van de ---
bijdragen aan het Reservefonds zijn opgeschort. -----
- 14.9 Het bepaalde in Artikel 14.8 is uitsluitend van toepassing op bijdragen aan het ----
Reservefonds en derhalve niet op bijdragen in het kader van lopende verplichtingen
(exploitatiekosten). -----
- 14.10 Het bepaalde in Artikel 14.8 laat onverlet de mogelijkheid tot het stellen van een--
bankgarantie als bedoeld in artikel 5:126 BW, welke bankgarantie in dat geval: ---
- (i) vooraf door de Vergadering moet zijn goedgekeurd; en -----
 - (ii) de bepaling dient te bevatten dat op eerste (1^{ste}) vordering van het Bestuur tot -
betaling van de verschuldigde bijdrage aan het Reservefonds wordt -----
overgegaan. -----
- 14.11 Alle administratiekosten die de Vereniging maakt in verband met het bepaalde in -
de Artikelen 14.8 en Artikel 14.10 alsmede de kosten voor het innen van de -----
betalingen en (eventuele) rente komen voor rekening van de betreffende Eigenaar. -
De Instelling is verplicht de (eventuele) financiële nadelen, welke voor de -----
Vereniging ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds ---
worden opgeschort (gemis aan rente-inkomsten en dergelijke), te vergoeden en wel
gelijktijdig met de voldoening van die bijdragen op grond van het in Artikel 14.8 ---
bepaalde. -----

In geval van Ondersplitsing geldt het in dit Artikel 14.8 bepaalde enkel ten aanzien van de Onderappartementenrechten die toebehoren aan een Instelling en het deel --- van de verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds dat op basis van de Ondersplitsing valt toe te rekenen aan de Onderappartementenrechten die----- toebehoren aan de betreffende Instelling(en) die gebruik maakt/maken van de in dit Artikel 14.8 vermelde opschortingsbevoegdheid. -----

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. -----
- 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. -----
- Het bepaalde in dit Artikel 15.3 eerste (1^{ste}), vierde (4^{de}), vijfde (5^{de}) en zesde (6^{de}) - volzin geldt tevens niet voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een----- Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het Reservefonds indien: -----*
- *er conform het bepaalde in Artikel 47.3 voor het gedeelte van de ----- voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn bijdrage aan het-----*

- Reservefonds een bankgarantie is gesteld; of*-----
- *er conform het bepaalde in Artikel 47.3 bij besluit van de Vergadering, -----*
genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5^{de}) van het aantal
stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, is besloten om de bijdragen aan (en---
derhalve de gelden van) het Reservefonds niet te deponeren op de in Artikel----
47.3 bedoelde rekening; of-----
 - *er sprake is van de situatie als in Artikel 14.8 omschreven, in welk geval het ---*
bepaalde in Artikel 14.8 geldt.-----

Artikel 16-----

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars-----

- 16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening --
op. -----
Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de Vereniging en geeft een ----
overzicht van het gevoerde beleid. -----
De Jaarrekening bestaat uit: -----
- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en
lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in --
Artikel 15.1, alsmede een toelichting;-----
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt. -----
- Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, ---
wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op -----
verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de-----
exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder-----
kunnen worden doorberekend en overige kosten.-----
- 16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter --
goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de
bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een Raad van Commissarissen en----
wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een -----
verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1-
BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag---
van haar bevindingen omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de -----
Jaarrekening door de Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het
Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening.-----
- 16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve
bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1. ----
- 16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in
de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze -----
voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de--
Eigenaars worden terugbetaald, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de ----
definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het
tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren,
tenzij de Vergadering anders besluit. -----
- 16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een -----
Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de -----
omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een-----
geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de -----
Vereniging in het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze---
omzetbelasting is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde -----

voorschotbijdragen respectievelijk definitieve bijdragen aan de Vereniging. -----
De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen ---
respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor -----
hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van
de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de Vereniging betaalde en aan
die Eigenaar doorberekende omzetbelasting. -----

Artikel 17-----

Wanbetaling-----

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als---
bedoeld in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet -----
binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft
voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over
dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op
basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum ---
van *vijftig euro (€ 50,-)* of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht -----
vaststellen. Het Bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. -----
Artikel 45 is niet van toepassing. -----

17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes -----
maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt
zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is
bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die ---
jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht---
van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin -----
bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande-
dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer
voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in -
de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars. -----

17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de Vereniging gemaakte kosten, die van -----
rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan
de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te-----
vergoeden. -----

Artikel 18-----

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing-----

18.1 Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort,
zijn die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de-----
gerechtigdheid tot dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk -----
toebehoren een gevolg is van een Ondersplitsing. -----

18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar ---
van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en-----
verplichtingen van de Ondereigenaars gezamenlijk. -----

18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betreft in een Ondersplitsing dient daarvan
binnen veertien dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur ---
onder vermelding van de personalia en adres(-sen) van de Ondereigenaar(s). -----

E. Verzekeringen-----

Artikel 19-----

Verzekeringen-----

19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij [...] (*een*) verzekeraar(s) tegen -----
water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient

- tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan---
ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is --
daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere ----
gevaaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of -----
commissaris. -----
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag -
dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten --
van het Gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek -----
gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. -----
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de
Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve ---
van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin
van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in ---
Artikel 19.5 wordt nageleefd. -----
- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld
in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een -----
bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het Gebouw te boven -
gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade ---
krachtens besluit van de Vergadering door het Bestuur te openen afzonderlijke -----
rekening ten name van de Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te -----
blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136, lid 4 BW.
In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136, lid 4 BW zal, indien een -
Eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet
of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de ----
verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de -----
uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden aan
de verzekeraar. -----
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld
in de eerste zin van Artikel 19.1 (opstalverzekeringen) de volgende clausule -----
bevatten: -----
- “ *Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw
gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende -----
voorwaarden. -----
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke -----
krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke -----
ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de -----
verzekeringsspenningen 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 -----
schadepeningen 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 schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel ----- 10.1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is. -----
- 19.8 Iedere Eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het ----- Bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere Eigenaar - is verplicht het Bestuur onverwijld van een verandering in het Privé-gedeelte----- schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de ----- desbetreffende Eigenaar.-----
- 19.9 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende Eigenaar.-----

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

Artikel 20 -----

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken -----

- 20.1 De Vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en ----- herstel van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken. -----
- 20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden ---- geregeld.-----
- 20.3 *De Eigenaars gezamenlijk noch de Vereniging zijn/is aansprakelijk voor diefstal --- van of schade toegebracht aan Privé-gedeelten of privébezittingen die zich ----- bevinden in, aan of op de Gemeenschappelijke Gedeelten, behoudens wettelijke ---- bepalingen.-----*

Artikel 20A -----

Waterkerende Laag -----

- 20A.1. *Ten aanzien van de waterkerende laag op het dak casu quo de dakconstructie - waarop de binnentuin zal worden casu quo te eniger tijd zal zijn aangelegd en in stand zal moeten worden gehouden, hierna te noemen: de "Waterkerende --- Laag", geldt het bepaalde in dit Artikel 20A.-----*
- 20A.2 *Onder de in artikel 20A.1 bedoelde binnentuin bevindt zich de Waterkerende -- Laag. -----*
- 20A.3 *De Eigenaars en Gebruikers zijn, ieder voor zover het zijn Appartementsrecht- betreft, verplicht er voor zorg te dragen dat in verband met het gebruik van de in artikel 20A.1 bedoelde binnentuin géén schade wordt veroorzaakt aan de --- Waterkerende Laag.-----*
- In dat kader zijn hierna in Artikel 27.1 en Artikel 33 beperkingen voor het ----- gebruik van deze binnentuin vastgelegd.-----*

- 20A.4 *In geval (reguliere) inspectie van of onderhoud aan (een gedeelte van) de ----- Waterkerende Laag moet worden uitgevoerd en in geval uit een door een ----- onafhankelijke deskundige op te stellen expertiserapport mocht blijken dat (een gedeelte van) de Waterkerende Laag dient te worden vervangen of hersteld, --- bijvoorbeeld vanwege slijtage, dan maakt het Bestuur dit ten minste één (1) ---- jaar vóór het tijdstip waarop de uitvoering van de noodzakelijke inspectie-, --- onderhouds-, vervangings- en/of herstelwerkzaamheden zouden moeten gaan -- plaatsvinden, schriftelijk kenbaar aan de Eigenaars en Gebruikers van de ----- Appartementsrechten met indices 1 tot en met 5, al dan niet via de Besturen --- van de respectievelijke Verenigingen van Ondereigenaars. ----- De hiervoor vermelde termijn ziet op vervanging of herstel in het kader van --- regulier onderhoud en is niet van toepassing in spoedeisende situaties waarin - vervanging of herstel niet uitgesteld kan worden (bijvoorbeeld vanwege ----- lekkage). -----*
- 20A.5 *De inspectie van, het onderhoud aan, de vervanging of het herstel van (het ----- daarvoor in aanmerking komende gedeelte van) de Waterkerende Laag is ----- uitsluitend mogelijk, indien alle op (het betreffende gedeelte van) de ----- Waterkerende Laag bevindende bestrating en andere (vloer-/bodem-) ----- afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, meubilair, speeltoestellen en alle verdere (kunst)werken en ----- voorzieningen, deel uitmakende van en behorende tot de betreffende in artikel - 20A.1 bedoelde binnentuin, zijn verwijderd. -----*
- 20A.6 *De Eigenaars en Gebruikers dragen er, ieder voor zover het hen betreft dan --- wel -voor zover van toepassing- ieder voor zover het zijn Appartementsrecht --- betreft en al dan niet rechtstreeks of via de Vereniging of via de betreffende --- Vereniging van Ondereigenaars, zorg voor dat voor hun rekening en risico alle zich op (het betreffende, voor inspectie, onderhoud, vervanging of herstel in --- aanmerking komende gedeelte van) de Waterkerende Laag bevindende ----- bestrating en andere (vloer-/bodem-) afwerkingen, zand- en aardepakketten, --- bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, meubilair, speeltoestellen en alle verdere (kunst)werken en voorzieningen, als bedoeld in Artikel 20A.5, -- zijn verwijderd uiterlijk op het in Artikel 20A.4 bedoelde tijdstip waarop de ---- uitvoering van de noodzakelijke inspectie-, onderhouds-, vervangings- en/of --- herstelwerkzaamheden zouden moeten gaan plaatsvinden, opdat in opdracht --- van het Bestuur die werkzaamheden aan (het betreffende gedeelte van) de ----- Waterkerende Laag kunnen gaan plaatsvinden. ----- Na afloop van vorenbedoelde werkzaamheden aan (het betreffende gedeelte --- van) de Waterkerende Laag dienen de Eigenaars, ieder voor zover het hen ---- betreft dan wel -voor zover van toepassing- ieder voor zover het zijn ----- Appartementsrecht betreft en al dan niet rechtstreeks of via de Vereniging of -- via de betreffende Vereniging van Ondereigenaars, voor hun rekening en risico ook weer zorg te dragen voor het herstel en de terugplaatsing van hetgeen ---- verwijderd was. -----*
- 20A.7 *De (betreffende) Eigenaars en het Bestuur zullen zich ten opzichte van elkaar - ervoor inspannen dat de in dit Artikel 20A bedoelde inspectie-, onderhouds-, -- vervangings- en/of herstelwerkzaamheden plaatsvinden binnen de kortst ----- mogelijke termijn, op de voor de (betreffende andere) Eigenaar(s) minst -----*

- bezwarende wijze en in goed onderling overleg en -voor zover van toepassing- waar nodig of vereist in goed overleg met de betreffende andere Eigenaar(s). --
- 20A.8 De Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van het tot de Appartementsrechten met de --- indexnummers A-4 en A-5 behorende Privé-gedeelten (Huis 4 en Commercieel) hebben jegens de andere Eigenaars en Gebruikers de bevoegdheid om ----- onmiddellijk al die maatregelen te treffen die nodig zijn om te voorkomen dat-- ten gevolge van een acute noodsituatie het gebruik en -waar van toepassing- de bedrijfsvoering door eerstbedoelde Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van die tot de Appartementsrechten met de indexnummers A-4 en A-5 behorende Privé----- gedeelten (Huis 4 en Commercieel), in gevaar komt of wordt belemmerd. Van - een noodsituatie, als hiervoor bedoeld, is in ieder geval sprake wanneer ten --- gevolg van schade of mankementen lekkage van de Waterkerende Laag----- ontstaat of is ontstaan, die in redelijkheid een behoorlijk gebruik casu quo een behoorlijke exploitatie van die tot de Appartementsrechten met de ----- indexnummers A-4 en A-5 behorende Privé-gedeelten (Huis 4 en Commercieel) onmogelijk maakt of heeft gemaakt. ----- Het hiervoor in dit Artikel 20A.8 bepaalde is van overeenkomstige toepassing - op de Eigenaar(s) en Gebruiker(s) van de tot de Appartementsrechten met de-- indexnummers A-1 tot en met A-5 behorende Privé-gedeelten jegens de andere Eigenaars en Gebruikers waar het betreft het onmiddellijk treffen van al die --- maatregelen die nodig zijn om te voorkomen dat ten gevolge van een acute---- noodsituatie het gebruik door eerstbedoelde Eigenaars en Gebruikers van het / de betreffende gedeelte(n) van de tot die Appartementsrechten met de ----- indexnummers A-1 tot en met A-5 behorende Privé-gedeelten (de betreffende -- gedeelten op de begane grond onder de in artikel 20A.1 bedoelde binnentuin -- waar commerciële ruimten, bergingen en/of gangen zijn gelegen), in gevaar --- komt of wordt belemmerd; -----
- 20A.9 In geval herstel- en/of vervangingswerkzaamheden aan (een gedeelte van) de-- Waterkerende Laag, als in dit Artikel 20A bedoeld, dienen plaats te vinden in-- verband met aan (het betreffende gedeelte van) de Waterkerende Laag----- toegebrachte schade die aantoonbaar het gevolg is van een verwijtbaar ----- handelen of nalaten door of van de kant van één van de (betreffende)----- Eigenaars en/of Gebruikers komen alle kosten van herstel en/of vervanging van (het betreffende gedeelte van) de Waterkerende Laag alsmede die verbonden -- aan de verwijdering en nadien terugplaatsing van alle zich op (het betreffende, voor herstel en/of vervanging in aanmerking komende gedeelte van) de ----- Waterkerende Laag bevindende bestrating en andere (vloer-/bodem-) ----- afwerkingen, zand- en aardepakketten, bloem-, planten- en boombakken, losse beplantingen, meubilair, speeltoestellen en alle verdere (kunst)werken en ----- voorzieningen, als bedoeld in Artikel 20A.5, voor rekening van de betreffende - Eigenaar(s) en/of Gebruiker(s). -----
- 20A.10 In afwijking van het vorenstaande behoeft de Eigenaar van het ----- Appartementsrecht met indexnummer A-5, aangezien deze geen gebruik kan -- maken van de binnentuin, niet bij te dragen in de eventuele aanleg-, beheer- en onderhoudskosten met betrekking tot de binnentuin, speelvoorzieningen en ---- waterberging; mitsdien draagt deze Eigenaar ook geen verantwoordelijkheid-- daarvoor. Eigenaar Appartementsrecht met indexnummer A-5 respecteert de -- aanwezigheid van voornoemde voorzieningen en zal daar geen inbreuk op ----

*maken. Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer A-5 heeft -----
evenmin zeggenschap over de binnentuin, speelvoorzieningen en waterberging.*

Artikel 21 -----

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken -----

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

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

21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde *en in aanvulling op het in Artikel 21.2*
bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand
gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke ----
Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een -----
Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering -
te bepalen vergoeding, mits: -----

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

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

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

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

*verlenen aan personen met het benodigde materiaal, komende in opdracht van of --
namens de gemeente of het betreffende nutsbedrijf voor inspectie of het verrichten --
van werkzaamheden aan de ruimte(n) en/of leidingen en/of voorzieningen, alles op
de minste bezwarende wijze tenzij sprake is van calamiteiten die een ernstig gevaar
vormen voor het behoud van de installatie en geen uitstel kunnen dulden. -----*

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

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

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

Artikel 23-----

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten-----

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

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

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

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

*in de fietsenstalling van het desbetreffende huis waarin zijn Privé-gedeelte is-----
gelegen.-----*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23.7 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende --

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

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

23.9 Binnentuin

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

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

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

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

De Eigenaar(s) van de bij de Ondersplitsing van het Appartementsrecht met -----
indexnummer A-5 (Commercieel) te vormen Onderappartementen, bestemd --
tot commerciële ruimte, kunnen geen gebruik maken van de binnentuin, hebben geen
zeggenschap over de binnentuin en hoeven derhalve ook niet bij te dragen in de ----
kosten voor onderhoud etcetera van de binnentuin. -----

Artikel 24-----

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten-----

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

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

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

24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van-----
naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en -----
terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, -----
bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, -----
alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van ----
uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts
geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het
Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de -
Privé-gedeelten behorende buitenruimten. -----

In afwijking van het hiervoor bepaalde zijn de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het ---
Appartementsrecht met indexnummer A-5 zonder voorafgaande toestemming van de
Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico doen aanbrengen van en
het hebben en houden van reclameaanduidingen op/in/achter de gevels direct-----
grenzend aan het betreffende Privé-gedeelte; voorzover de aanduidingen op de-----
gevel worden aangebracht, mag dat alleen op de hiervoor bestemde plekken zoals -
vermeld in een (door de ontwikkelaar in samenspraak met) (door) de gemeente ----
Haarlemmermeer (op te stellen) (opgesteld) **"Reclame- en puienreglement"**, welke
Reclame- en puienreglement aan wijziging onderhevig kan zijn door aanpassingen
van de gemeentelijke wet- en regelgeving. Deze voorwerpen mogen geen andere ---
teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het-----
betreffende Privé- gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden
met de bedrijfsvoering en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of ---
trillend licht verspreiden. -----

Iedere Eigenaar is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde
aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals -
precario) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening--

van de desbetreffende Eigenaar/Gebruiker. -----
De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende -----
Eigenaar(s)/Gebruiker(s) voorafgaan aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en
zijn verkregen. De eventuele gemeentelijke heffingen zijn voor rekening van de ----
desbetreffende Eigenaar(s)/Gebruiker(s).-----

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

24.5 [...] -----

Artikel 25 -----

Veranderingen in constructie Gebouw-----

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen -
verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van
het Gebouw gewijzigd wordt, *een en ander met uitzondering van het gestelde in*----
Artikel 7.2. Onder architectonisch uiterlijk wordt in ieder geval begrepen de kleur,
kwaliteit en uitstraling van de gevels.-----

De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw ----
door de verandering in gevaar kan worden gebracht.-----

25.2 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd-
is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-----
gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die ---
Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), -----
respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen
en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht -----
verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen-----
dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. -----
Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de-----
desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar ----
gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de -
oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel
vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige
scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. -----
Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende -----
scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het-----
Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis
te worden gesteld.-----

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

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

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

Artikel 26-----

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25-----

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

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

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

Artikel 27 -----

Gebruik Privé-gedeelten -----

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

De bestemming van de Privé-gedeelten is: -----

- a. voor wat betreft de appartementsrechten met de indexnummers A-1, A-2 en A-4: **woningen met eventueel daarbij behorende bergingen**; ----- voor particulier (woon)gebruik door de desbetreffende eigenaar of de ----- desbetreffende gebruiker en (behoudens voor het indexnummer A-1 zolang die in eigendom is bij een belegger of corporatie) op generlei wijze bedrijfsmatig. -
- b. voor wat betreft het appartementsrecht met het indexnummer A-3: **woningen -- met eventueel daarbij behorende bergingen en algemene ruimten**; ----- voor particulier (woon)gebruik door de desbetreffende eigenaar of de ----- desbetreffende gebruiker en (behoudens voor het indexnummer A-3 zolang die in eigendom zijn bij een belegger of corporatie) op generlei wijze bedrijfsmatig.
- c. voor wat betreft het appartementsrecht met indexnummer A-5: **commerciële -- ruimte(n) ten behoeve van onder meer een supermarkt en horeca en voorts -- conform het geldende bestemmingsplan**. -----

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

Voorts is het toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende ----- gemeentelijke voorwaarden en bepalingen en mits daartoe de eventueel vereiste --- publiekrechtelijke toestemming(en), vergunning(en) en/of ontheffing(en) is/zijn ---- verkregen, om de algemene ruimten, welke een eigen indexnummer zullen krijgen in de nog te passeren akte van ondersplitsing in appartementsrechten, in bedoeld ---- Appartementsrecht met indexnummer A-3 te transformeren tot- en te gebruiken als woning(en). -----

Draagvermogen dak/dakconstructie -----

1. Het maximale **permanente** draagvermogen casu quo de maximaal toegestane - **permanente** draagkrachtbelasting van het/de onderliggende dak / ----- dakconstructie van de binnentuin is casu quo bedraagt: -----
 - voor de tot de binnentuin behorende verblijfs-/loopgebieden, voor wat ----- betreft de maximale afwerking van het totale pakket aan in / op die ----- gebieden aan te brengen casu quo aangebrachte bestrating en andere ---- (vloer-/bodem-) afwerkingen alsmede in / op die gebieden aan te brengen - casu quo aangebracht(e) vast meubilair, speeltoestellen en verdere ----- (kunst)werken en voorzieningen: éénduizend tweehonderd kilogram per --- vierkante meter (800 kg/m²); -----

- voor de ter plaatse van de in / op de tot de binnentuin behorende verblijfs-/loopgebieden aan te brengen casu quo aangebrachte (verhoogde) ----- voorzieningen voor bomen en planten en dergelijke (te) voorzien van ----- onder meer afscheidingen van welke materiaalsoort ook, zand, aarde en/of dikkere afwerkpakketten (boom- en planten bakken): éénduizend----- tweehonderd kilogram per vierkante meter (800 kg/m²).-----
- 2. Het maximale **veranderlijke** draagvermogen casu quo de maximaal toegestane **veranderlijke** draagkrachtbelasting van het/de onderliggende dak /----- dakconstructie ten behoeve van de binnentuin is casu quo bedraagt: -----
- voor de tot de binnentuin behorende verblijfs-/loopgebieden: vijfhonderd - kilogram per vierkante meter (500 kg/m²);-----
- voor de aanwezigheid ter plaatse van de in / op de tot de binnentuin----- behorende verblijfs-/loopgebieden aan te brengen casu quo aangebrachte (verhoogde) voorzieningen voor bomen en planten en dergelijke, als ----- hiervoor onder punt 1 tweede gedachtestreepje bedoeld, van personen en - machines ten behoeve van aan die voorzieningen te plegen onderhoud, --- vernieuwingen en vervangingen en dergelijke: vijfhonderd kilogram per--- vierkante meter (500 kg/m²). -----

Schade aan dak/dakconstructie-----

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

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

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

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

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

*vast (zit)meubilair en overige (vaste) (kunst)voorwerpen, alsmede het -----
aanbrengen en/of plaatsen daarvan. -----*

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

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

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

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

Uitwerpselen van huisdieren dienen direct verwijderd te worden. -----

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

Instandhouding en beheer speelvoorzieningen in de binnentuin-----

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

*De Vereniging casu quo de Gezamenlijke Eigenaars van de Appartementsrechten---
met de indexnummers A-1 tot en met A-4 is/zijn jegens de gemeente -----
Haarlemmermeer verplicht de speelvoorzieningen, zoals die bij oplevering van het
Gebouw in de binnentuin zijn gerealiseerd, als zodanig in goede staat van -----
onderhoud te handhaven, en wel zodanig dat de aanwezigheid van deze -----
speelvoorzieningen voor kinderen van nul (0) tot vijf (5) jaar duurzaam zal zijn----
verzekerd. -----*

Instandhouding en beheer waterbuffer in de binnentuin-----

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

*De Vereniging casu quo de Gezamenlijke Eigenaars van de Appartementsrechten --
met indexnummers A-1 tot en met A-4 is/zijn verplicht alle voorzieningen daarvoor,
zoals die bij oplevering van het Gebouw zijn gerealiseerd, in goede staat van -----
onderhoud te handhaven en zonodig te vernieuwen. -----*

- 27.2a. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen
of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede -----
wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen-
uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van
verdovende middelen. -----*
- b. *Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de---
horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie ---
toegestaan. -----*

Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden ondermeer begrepen:-----

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

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

In afwijking van het hiervoor bepaalde is het de Eigenaar(s) of Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met indexnummer A-5 wel toegestaan om activiteiten op het gebied van horeca uit te oefenen, zulks echter met inachtneming van onder meer het geldend bestemmingsplan (casu quo omgevingsplan) en hetgeen ter zake is bepaald in onderhavige splitsingsakte. -----

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

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

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

- c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.-----
- d. [...]-----
- e. *In afwijking van het hiervoor bepaalde zijn de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met indexnummer A-5 binnen het Privé-gedeelte zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering bevoegd tot het voor eigen rekening en risico doen aanbrengen van en het hebben en houden van:-----*
 - (1) Binnen pui rolluiken; -----*
 - (2) alarm- en beveiligingsinstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties; -*
 - (3) reclameaanduidingen op/in/achter de gevels direct grenzend aan het betreffende Privé-gedeelte; voorzover de aanduidingen op de gevel worden aangebracht, mag dat alleen op de hiervoor bestemde plekken zoals vermeld in een [door de ontwikkelaar in samenspraak met][door] de gemeente Haarlemmermeer [op te stellen][opgesteld] ["Reclame- en puilenreglement"], welke Reclame- en puilenreglement aan wijziging onderhevig kan zijn door aanpassingen van de gemeentelijke wet- en -----*

regelgeving. Deze voorwerpen mogen geen andere teksten of afbeeldingen bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende Privé- gedeelte uitgeoefende bedrijf of beroep dan wel verband houden met de bedrijfsvoering en mogen geen hinderlijk uitstralend, noch knipperend of trillend licht verspreiden. -----

Iedere Eigenaar of Gebruiker is verplicht de met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde aangebrachte voorwerpen in goede staat te onderhouden. Eventuele kosten (zoals precario) verbonden aan vorenbedoelde voorwerpen komen geheel voor rekening van de desbetreffende Eigenaar/Gebruiker. Voorts geldt in afwijking van het hiervoor bepaalde dat de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met indexnummer A-5 zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering bevoegd is tot het – voor eigen rekening en risico – aanpassen van de rioolaansluiting binnen het Appartementsrecht met indexnummer A-5 en de eventuele gemeenschappelijke rioolaansluiting ten behoeve van de aansluiting van de vetvangput in de stoep op de begane grond van het Gebouw. De eventueel benodigde vergunningen moeten door de betreffende Eigenaar(s)/Gebruiker(s) voorafgaan aan de plaatsing zelf worden aangevraagd en zijn verkregen. De eventuele gemeentelijke heffingen zijn voor rekening van de desbetreffende Eigenaar(s)/Gebruiker(s). -----

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 en c [...] dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:-----

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

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

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

Artikel 28-----

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen-----

28.1 De vloerbedekkingen (of andere werken die aan muren worden bevestigd) van de Privé-gedeelten van de appartementsrechten met indexnummers A-1 tot en met A-4 dienen van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.-----

Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket,

laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit---
geschiedt met inachtneming van normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de
Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan--
voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.-----

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de -----
Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, geldt dat het met name niet is -----
toegestaan harde vloeren (parket, kurk, tegels et cetera) aan te brengen, tenzij---
zulks op eerste verzoek van het bestuur aan te tonen met behulp van een -----
onafhankelijke deskundige - kan worden aangetoond dat de aangebrachte -----
vloerbedekking de bij de oplevering van de woning aanwezige lucht- en -----
contactgeluidsisolatie niet heeft verslechterd. De vloerbedekking dient zo te worden
gelegd dat er geen direct contact bestaat tussen de harde vloerbedekking -----
(plavuizen, tegels, houten vloerdelen, (lamel)parket, laminaat, kurk, marmoleum, --
linoleum, vinyl, grind et cetera) en de omringende binnen- en buitenmuren. Bij het-
aanbrengen van de harde vloerbedekking dient rekening te worden gehouden met--
de bij de bouw aangebrachte zwevende dekvloer. Een uiterst zorgvuldige uitvoering-
(door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste. De kosten van het -----
onderzoek komen voor rekening van diegene die het Bestuur heeft verzocht een ----
onderzoek in te stellen, tenzij niet aan het bovengestelde wordt voldaan. In dat geval
komen de kosten van het onderzoek voor rekening van de eigenaar van de vloer.---
Indien niet binnen twee maanden na dagtekening van vorenbedoeld verzoek kan---
worden aangetoond dat aan het bovengestelde is voldaan, is de betreffende -----
eigenaar verplicht om binnen drie maanden na verloop van vorenbedoelde termijn
voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog
aan het bovengestelde voldoet, zulks op straffe van een direct opeisbare boete ten--
behoefte van de Vereniging als bedoeld in artikel 41 lid 2 voor elke dag dat de niet-
nakoming of overtreding voortduurt. -----

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

28.3[..]. -----

28.4 De Eigenaar(s) en Gebruikers van de bij de Ondersplitsing van het -----
Appartementsrecht met indexnummer A-5 te vormen Onderappartementsrechten ---
(de commerciële ruimten), dienen er voor te zorgen dat ten aanzien van hun Privé-
gedeelte te allen tijde wordt voldaan aan de heersende gemeentelijke wet- en -----
regelgeving ter zake voorkoming en bestrijding van geluids- en geuroverlast. -----

28.5 Bestaande situaties ten tijde van de oplevering dienen te worden geduld. -----

Artikel 29-----

Opslag gevaarlijke stoffen -----

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

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

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

Voormelde toestemming is niet vereist voor de Eigenaar(s)/Gebruiker(s) van het----- Appartementsrecht met het indexnummer A-5, voor zover deze opslag geschiedt in het -- kader van de normale bedrijfsuitoefening en overeenkomstig de daartoe van toepassing zijnde wet- en regelgeving. -----

Artikel 30-----

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen-----

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening -- behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel,----- vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren met uitzondering van de---- balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en ---- sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met ---- uitzondering van de leidingen als bedoeld in Artikel 11.1 onder g. Tot dat----- onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en ----- raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in ---- gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden. -----
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de----- Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen ---- tijde goed bereikbaar zijn. -----
- 30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé--- gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of - het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk -- is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen- respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit,--- wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de ----- Vereniging vergoed. -----
- 30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de - zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes. -----
Deze gedoogplicht houdt tevens in dat iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht is -- dat/die gedeelte(n) van ieder eigen Privé-gedeelte dat als vluchtroute is ----- aangewezen, als zodanig in stand te houden en op generlei wijze te blokkeren. -----
- 30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit-- voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is. -----
- 30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de----- daktuinen, de terrassen, *de buitenruimten* en/of de balkons die behoren tot een ---- Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar ---- oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te----- verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van ---- Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding. -----
Betreft de in de eerste zin van dit Artikel 30.6 bedoelde dakbedekking de ----- Waterkerende Laag, dan is het bepaalde in Artikel 20A van dit Reglement mede van toepassing. -----
Indien door niet voldoende of helemaal geen onderhoud of verkeerd gebruik van de

- bij enig Appartementsrecht behorende balkons en/of dakterrassen schade mocht---
zijn ontstaan aan het Gebouw, zijn de aan het herstel van de schade verbonden ----
kosten voor rekening van de Eigenaar van bedoeld Appartementsrecht.-----*
- 30.7 *Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken--
Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin---
van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt -
het Bestuur zorg voor de reparatie.-----*
- 30.8 *De bewassing van de ramen en het gevelonderhoud dient door de Eigenaar en/of de
Gebruiker zelf uitgevoerd te worden. Mocht de Eigenaar en/of de Gebruiker er ----
voor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren, ---
dan zal hij mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbo- -----
wetgeving wordt voldaan. -----*
- 30.9 *In verband met de brandveiligheid in het gebouw en de Privé-gedeelten worden ---
rookmelders en - daar waar nodig - vrijloopdeurdrangers geplaatst. -----
De Eigenaar en/of Gebruiker is verantwoordelijk voor het onderhoud daarvan de--
Eigenaar en/of Gebruiker dient deze rookmelders en - voor zover aangebracht ----
vrijloopdeurdrangers in stand te houden. Aanpassing(en) van/aan de -----
(rookmeld)installatie en/of het ontkoppelen van de aangebrachte -----
vrijloopdeurdrangers is niet toegestaan. -----*
- Artikel 31-----
- Collectieve voorzieningen-----
- 31.1 *Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de -----
bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen, --
ook die indien en voor zover deze later met toestemming of krachtens besluit van de
Vergadering zijn aangebracht, mits deze voorzieningen zo hoog mogelijk en in ----
ieder geval niet binnen drie (3) meter vanaf peil zijn aangebracht.-----*
- 31.2 *Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van -----
droogmachines en/of airconditionings, andere ventilatie-, verwarmings-, koelings-,
en afzuiginstallaties en welke andere soortgelijke installaties dan ook aan te sluiten
op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. -----
Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een
centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:-----*
- a. *de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande-----
systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet; -----*
- b. *het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische --
afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze -----
aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel; -----*
- c. *de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag -----
slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het -----
Bestuur opdracht hebben gekregen.-----*
- 31.3 *In aanvulling op artikel 31.1 is iedere Eigenaar en Gebruiker voorts verplicht de---
technische installaties, de leidingen van die technische installaties, alsmede de ----
leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video-
en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel-----
behorende tot nutsbedrijven - al dan niet in verband met de ten behoeve van -----
Stichting WKO Hyde Park., Eteck Warmte Holding B.V. en Liander N.V. -----
gevestigde opstalrechten -, te gedogen, voor zover deze leidingen lopen door de ---
Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties niet toebehoren -----*

krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud, - inspectie en/of het verrichten van werkzaamheden aan bedoelde leidingen en/of de ruimte(n) en/of voorzieningen daarvoor, en het verlenen van toegang tot het Privé-gedeelte aan personen met het benodigde materiaal, komende in opdracht van of--- namens het desbetreffende nutsbedrijf, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen - eisen. -----

- 31.4 Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op -- een WKO-installatie geldt dat de Eigenaar en Gebruiker geen wijziging mag ----- aanbrengen in het bestaande systeem waaronder in ieder geval begrepen de ----- afleverset ten behoeve van de WKO-installatie in een Privé-gedeelte. -----*

Artikel 32-----

Risico-----

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

Artikel 33-----

Tot de Privé-gedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten-----

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn ---- rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de ----- besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk--- Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de ----- vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te -- geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars. -----*
- 33.2 [...] -----
De binnentuin op de eerste verdieping van het Gebouw vanaf de Waterkerende laag dient, met inachtneming van het in artikel 27 eerste lid en dit artikel 33 bepaalde, te worden aangelegd, te worden gebruikt en onderhouden te worden. -----*
- 33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout en --- beplantingen in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere----- buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het Gebouw -- zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming -- auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en ---*

dergelijke in de tuin dan wel op het (dak-)terras of het balkon dan wel een andere -- buitenruimte te plaatsen. -----

De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die -- (dak-)terrassen, het onderliggende dak en/of balkons overtreffen, zulks ter ----- voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, balkons, plafonds en daken. ----- Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden ----- aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeing ----- alsnog het draagvermogen wordt overschreden, of dat die beplanting dusdanig ----- uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is. -----

33.4 Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw. -----

33.5 Het is niet geoorloofd om [...] 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. [...] Ook het barbecueën op houtskool, gas of ---- elektriciteit valt onder dit verbod. -----

33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige -- situaties worden, indien zij niet illegaal zijn, geduld. Het in dit Artikel 33 bepaalde is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde ---- zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing. -----

Artikel 34-----

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

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b, c en d, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen, met ----- uitzondering van die toestemmingen die specifiek in deze akte zijn benoemd- - 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[.] ----- 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 een Eigenaar een Instelling is of een professionele----- beleggingsinstelling(en), is het bepaalde in Artikel 37.1 en 37.2 niet van toepassing op die Eigenaar. De Instelling of professionele beleggingsinstelling(en) kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten-----*

*uitoefenen, mits hij die ander schriftelijk verplicht dat deze 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. -----*

Artikel 38-----

Borgtocht Gebruiker-----

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging
als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die -----
Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden. ---
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokkenen ----
Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door --
het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel --
38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier -
bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan
de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte. -----
- 38.3 Voor de periode dat een of meer professionele verhuurder(s) (bijvoorbeeld (een) ---
toegelaten instelling(en), woningcorporatie(s)), professionele -----
beleggingsinstelling(en) of (bedrijf)stak)pensioenfondsen(en) in de zin van de -----
Pensioenwet en/of een of meer stichting(en) waarin uitsluitend dergelijke fondsen --
participeren, dan wel een gemeente, Eigenaar is/zijn van een of meerdere -----
Appartementsrecht(en) en/of Onderappartementsrecht(en), is het bepaalde in -----
Artikel 38.1 en Artikel 38.2 niet van toepassing voor de Gebruiker(s) van het/de aan
die professionele verhuurder(s), die professionele beleggingsinstelling(en), dat/die
fondsen(en), die stichting(en) of die gemeente toebehorende Appartementsrecht(en) --
en/of Onderappartementsrecht(en), mits het Reglement en het eventuele -----
Huishoudelijk Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract. -----
- 38.4 Het in Artikel 38.1 en Artikel 38.2 is niet van toepassing voor de Eigenaar/ -----
Gebruiker(s) van het/de aan de Eigenaar van Appartementsrecht met het -----
indexnummer A-5 toebehorende Appartementsrecht(en) en/of -----
Onderappartementsrecht(en), mits het Reglement en het eventuele Huishoudelijk --
Reglement onderdeel uitmaakt van het huurcontract-----

Artikel 39-----

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde-----

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet -----
betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of --
overeenkomst of de in Artikel 37.7 bedoelde schriftelijke verplichting niet getekend
heeft. -----
- 39.2[.] -----
- 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. -----
- 39.3 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.

39.4. Het bepaalde in dit Artikel 39 is niet van toepassing ten aanzien van -----
Appartementsrechten die aan een Instelling toebehoren, met dien verstande dat in -
gevallen waarin op grond van dit Artikel 39 (als dat wel van toepassing zou zijn ----
geweest) aan een Gebruiker (of onbevoegde) van dat Privé-gedeelte het gebruik en
het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken kan
worden ontzegd casu quo kan worden ontruimd, het Bestuur bevoegd is om te -----
vorderen van de betreffende Instelling dat zij daartoe zelf onmiddellijk over zal ----
gaan. Het voorgaande geldt onverkort ten aanzien van de Eigenaar(s) van het -----
Appartementsrecht met indexnummer A-5. -----

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: -----
- de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de -
eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de Vergadering -
niet nakomt of overtreedt; -----
 - zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere Eigenaars en/of ----
Gebruikers; -----
 - door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring -
van de rust in het Gebouw; -----
 - zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging niet nakomt; -----
kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij -----
ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of
voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel. --
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals -----
gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot -----
ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt ----
alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en -----
Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet -
dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het -----
Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld --
in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven. -----
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging -
van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De -----
oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel
bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen -----
bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen --
bijstaan door een raadsman. -----
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige
toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6. -----
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief
ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op -
zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de ---
gronden die tot de maatregel hebben geleid. -----

- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten-
uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de -----
kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel----
5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter--
anders bepaalt.-----
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een -----
Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing -----
wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet --
voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde---
borgtocht. -----
Het hiervoor in dit Artikel 41 bepaalde is niet van toepassing ten aanzien van een --
Instelling en de Gebruikers van Privégedeelten die aan die Instelling toebehoren. --
Het hiervoor in dit Artikel 41 bepaalde zal slechts van toepassing zijn voor -----
Gebruikers van deze Privé-gedeelten, indien de Appartementsrechten niet meer aan-
een Instelling toebehoren. -----
- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging -
verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de -----
vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft
een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen.-
De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een -----
zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde. -----
- 41.9 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn --
rechten ontleent aan een andere Gebruiker. -----

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten -----

Artikel 42-----

Overdracht-----

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit -----
Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling. -----
- 42.2 In geval van overdracht is het Bestuur verplicht aan de met de levering van het ----
Appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten -----
verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:-----
- a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is---
ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in -----
respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, die in het lopende of het -----
voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden; -----
alsmede -----
indien ten aanzien van het betreffende Appartementsrecht de betalingen van ---
verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds zijn opgeschort als-
bedoeld in Artikel 14.7 en verhoogd met de in Artikel 14.10 bedoelde-----
vergoeding van (eventuele) financiële nadelen, het totaal bedrag van de -----
betreffende bijdragen waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met-----
vorenbedoelde vergoeding; -----
 - b. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is---
ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het -
lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen --
worden; -----
 - c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane--
overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van -----

- overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin; -----
- d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en ----
- e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c. -----
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde ----- voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en ----- 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het ----- lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen ---- worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op -- de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is - dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2. -----
- Indien (cumulatief): -----*
- *ten aanzien van het/de over te dragen Appartementsrecht(en) de betalingen van verschuldigde bijdragen ten behoeve van het Reservefonds zijn opgeschort als bedoeld in Artikel 14.7; en -----*
 - *de nieuwe Eigenaar een Instelling is die de in Artikel 14.7 sub b, tweede (2^{de})--gedachtestreepje omschreven garantie heeft afgegeven; -----*
is – in gedeeltelijke afwijking van het hiervoor bepaalde - uitsluitend de nieuwe Eigenaar (Instelling) aansprakelijk voor het totaal bedrag van de betreffende--bijdragen ten behoeve van het Reservefonds waarvan de betaling is opgeschort en verhoogd met de in Artikel 14.10 bedoelde vergoeding van (eventuele) -----financiële nadelen, welke voor de Vereniging zijn ontstaan doordat de betaling van de bijdragen aan het Reservefonds zijn opgeschort, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen en vorenbedoelde vergoeding voor (eventuele) -----financiële nadelen 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 van de opgeschorte bijdragen en verhoogd met vorenbedoelde--vergoeding ten behoeve van het Reservefonds als bedoeld in Artikel 42.2. -----
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de ----- Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor ----- aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in ----- Artikel 42.2. -----
- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn - in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als ----- zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een ---- rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was. -----
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld -- schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur. -----
- 42.7 Het Bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de ----- gezamenlijke Eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe Eigenaar en - niet langer op naam staan van de oude Eigenaar. -----
- 42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage ----- verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar. -----
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter -- dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar. -----
- Artikel 43 -----
- Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning -----

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

Artikel 44-----

Rechten van erfpacht en opstal-----

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

L. Overtredingen-----

Artikel 45-----

Overtredingen-----

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

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

I. Algemene bepalingen -----

Artikel 46 -----

De Vereniging -----

- 46.1 [...] *Bij deze wordt opgericht een Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel --- 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek. De naam van de vereniging luidt: “Vereniging Van Eigenaars Appartementengebouw Victoria te ----- Hoofddorp”. -----*

Zij is gevestigd te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer. -----

*Zij kan de verkorte naam: **VvE Victoria Hoofddorp** voeren. -----*

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

- 46.2 [...] -----

- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met ----- uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke --- belangen van de Eigenaars. -----

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

- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de --- Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. -----

- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de --- wet voortvloeien. -----

Artikel 47 -----

Financiële middelen van de Vereniging -----

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de -----
Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten. -----
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een ----
daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van-
het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de -
Vergadering anders besluit. -----
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke -----
betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het -----
financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts--
worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid--
van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, --
of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een -----
bankgarantie ten name van de Vereniging. -----
- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 besluiten --
tot belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te -----
geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen -
op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn
afgestemd op het doel van het Reservefonds. -----
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur
ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten
laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts --
plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de -----
Vergadering zijn aangewezen. -----
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de ---
Splitsing. -----
- 47.7 De Vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de -----
Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst--
van geldlening aan te gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient [..]
te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. ---
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient -----
gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan. --
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de
financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars
zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor
zij jegens de financier aansprakelijk zijn. -----

Artikel 48-----

Boekjaar-----

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

II. De Vergadering-----

Artikel 49-----

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter-----

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

dient te worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat---
geval wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra
vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging
van het Jaarverslag. -----

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

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

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

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

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

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

Artikel 50-----

De vergadering: procedurevoorschriften-----

50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats in
de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ----
ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond. *Daarnaast kan het Bestuur -----*
bepalen, dat de plaats van de vergaderingen – voor zover wettelijk toegestaan - de-
website van de Vereniging zal zijn of een andere daartoe geschikte website of-----
applicatie. -----

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 *gedurende het verloop van de gehele vergadering*----
bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de -
volmachtgever. *In het geval de Vergadering er in heeft toegestemd, dat ten behoeve*
van de vergadering door de stemgerechtigde leden hun stem via een elektronisch---
communicatiemiddel en/of digitaal kan worden uitgebracht, wordt het uitbrengen --
en de ontvangst van de elektronische en/of digitale stem gelijkgesteld aan de -----
ondertekening van de presentielijst.-----

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-
verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten worden -----
ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de afwezigheid --
van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de vergadering had) en -
het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.-----

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen zes (6) -----
weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe. -----

Artikel 51-----

Stemrecht-----

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik-
en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de ---
vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het -----
stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald. ---

51.2 Het totaal aantal *in de Vergadering uit te brengen* stemmen *bedraagt: -----*
vijftientigduizend achthonderdeenveertig (25.841) en het aantal stemmen dat
ieder van de Eigenaars *in de Vergadering voor elke aan hem toebehorende-----*
appartementsrecht kan uitbrengen [...] *stemt overeen met de teller van het breukdeel*
van het desbetreffende appartementsrecht. -----

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

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

51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de -----
Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden ----
uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. -----
De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven
niet eensluidend te worden uitgebracht. -----

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

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

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

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een [...] deskundige 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 53a

Volmacht

- 53a.1 Een volmacht kan eenmalig of doorlopend en algemeen of beperkt zijn.
- 53a.2 Een volmacht kan ook deelbaar zijn zodanig, dat ten aanzien van een deel van de te nemen besluiten volmacht aan een gevolmachtigde wordt gegeven.
- 53a.3 De volmacht moet schriftelijk zijn. Daaraan wordt ook voldaan, indien de volmacht als scankopie is gevoegd bij een elektronisch communicatiemiddel (e-mail).
- 53a.4 Een gevolmachtigde kan slechts met schriftelijke toestemming van de volmachtgever een ander in zijn plaats stellen.
- 53a.5 In geval van verdaging en/of schorsing van de vergadering behoudt de volmacht zijn waarde.
- 53.a.6 De in dit artikel bedoelde volmachten dienen door het Bestuur gedurende een periode van vierentwintig (24) maanden vanaf de datum van de betreffende

vergadering te worden bewaard.-----

Gedurende deze periode zijn deze bescheiden ter inzage van de Eigenaars.-----

Artikel 54-----

Voorschriften inzake het stemmen-----

54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende-----
regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de-----
uitgebrachte stemmen. -----

Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft-
van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen
en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen ---
gerekend. -----

54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen.---

Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der ----
uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de ----
meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee personen de meeste -----
stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor
herstemming in aanmerking komen. -----

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

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

Artikel 55-----

Vernietiging van een besluit van de Vergadering-----

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

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

Artikel 56-----

Besluiten over beheer en onderhoud-----

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

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-----
gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de ---
daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening-
komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen -
worden genomen door die Eigenaar(s). -----
Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het-----

Huishoudelijk Reglement opnemen:-----

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

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

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

Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten
zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering,-
besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond---
van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen-----
besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van
dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde-
door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking ---
vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt. -----

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de ----
Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening -
komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het ---
bepaalde in Artikel 61.2.-----

Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de-----
vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is
gemachtigd. -----

56.3 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur
van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als -----
bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en ----
waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke ---
Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten
voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is -----
zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het
Gebouw. -----

Deze kleuren kunnen in een Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld. -----

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

56.5 Besluiten van de Vergadering tot: -----

- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud-----
vallende uitgaven; -----
- b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet--
is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan; -----
- c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3; ----
- d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 ---
onder b en/of artikel 27.2 onder e.; -----
- e. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2; -----
- f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds; ----
- g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 onder i; --
- h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement; -----

- i. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een -----
duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met
een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=)
dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven---
gaan; -----
- j. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het -----
wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet-
als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is ----
voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan, -----
kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden --
van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal -----
stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van
het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt---
hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco ---
stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet --
tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee
derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig-----
besluit worden genomen. -----
- 56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 bedoelde geval wordt een tweede -----
vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later --
dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden ---
deze termijnen verdubbeld. -----
In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende ---
vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede
vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden-----
meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede --
vergadering kan worden uitgebracht. -----
- 56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.5 en 56.6 -----
bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele ---
extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave --
verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel ---
56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging over de daarvoor-----
benodigde gelden beschikt. -----
- 56.8 Indien het in Artikel 56.5 onder j bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een --
installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden -----
vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van-----
aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze---
kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij -
tot de Gemeenschap gerechtigd zijn.-----

III. Het Bestuur -----

Artikel 57-----

Het Bestuur. Vertegenwoordiging Vereniging-----

- 57.1 Het Bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. --
Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een
vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn
taken. -----
Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. [..]
Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een ---

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

bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. -----
57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten -----
waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan --
hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, ----
anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, -
zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of -
indirect een meerderheidsbelang hebben. -----

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. -----

Artikel 58 -----

Informatieverstrekking -----

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyreggeving, 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 -----
behoefte van de Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te -----
raadplegen, website. -----

Artikel 59 -----

Register van Eigenaars en Gebruikers -----

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het -----
Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker
verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk -
mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige -
voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een -----
telefoonnummer en een e-mailadres. -----

- 59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars -- en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het ---- Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. -----
- 59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het - Bestuur bijgewerkt. -----
- 59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een -- notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig ----- mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven. -----

Artikel 60-----

Boekhoud- en bewaarplicht-----

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

Artikel 61-----

Administratie en Beheer-----

- 61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie -- waaronder dient te worden ----- verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van---- alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het --- verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan Eigenaars, notarissen en het Bestuur -- op te dragen aan een door haar aan te wijzen Beheerder onder de ----- voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen. -----
- 61.2 De Vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig Beheerder, onder de -- voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen. -----
- 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 de----- rechthebbende 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. De rechthebbende zal vorenbedoelde overeenkomst-----sluiten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Munnik VVE Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoofddorp, Gemeente Haarlemmermeer, -----kantoorhoudende 2132 XZ Hoofddorp, Jadelaan 107, ingeschreven in het -----Handelsregister onder nummer 34065127. 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 ---omekomst 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 -----volstreckte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e- ----mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 - is van toepassing;-----
- d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid----van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en-----
- e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle --commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. -----

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

Artikel 63-----

Commissies-----

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

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

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

N. Huishoudelijk Reglement-----

Artikel 64-----

Huishoudelijk Reglement-----

64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de --volgende onderwerpen: -----

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke -----Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;-----
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten; -----
- c. de orde van de vergadering;-----
- d. de instructie aan het Bestuur; -----
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;-----
- f. het behandelen van klachten; -----
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;-----
- h. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de ---eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;-----
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2; -----

- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan; -----
 - k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8; -----
 - l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en-----
 - m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, ---
alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld. -----
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. -----
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement worden voor niet geschreven gehouden.-----
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld--
in Artikel 56.5. -----
Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden -----
genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 is ---
van overeenkomstige toepassing.-----
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot--
verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.-----
- 64.6 Het Bestuur is **niet** verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen -----
daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen. -----
- O. Wijziging van de Akte** -----
- Artikel 65-----
- Wijziging van de Akte-----
- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle-----
Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde -----
wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke -----
machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW. -----
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook ---
geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een ----
besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier
vijfden van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt. -----
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld -
dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, -----
terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping ---
dient te worden gevoegd. -----
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien -----
dagen. -----
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal--
worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf dagen voor de -----
vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging -----
woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter ---
inzage leggen tot na afkoop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden. ---
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit--
wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en -
het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen. -----
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan
overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het--
besluit vorderen. -----
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie-----

maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop het besluit door de Vergadering is genomen. -----

65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht -- op een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht - van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook - is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun --- recht door de wijziging wordt verkort.-----

65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de----- Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet --- door de rechter kan worden vernietigd.-----

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de Vereniging -----

Artikel 66 -----

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging -----

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

Q. Geschillenbeslechting -----

Artikel 67 -----

Geschillenbeslechting -----

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

R. Indexering -----

Artikel 68 -----

Indexering -----

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

S. Slotbepaling/Overgangsbepalingen -----

Artikel 69 -----

Slotbepaling/Overgangsbepalingen -----

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

69.2 Deze Akte wordt beheerst door Nederlands recht. -----

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

- de gerechtigde; -----

en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering van Eigenaars --
dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen. -----

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

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

69.5 De in lid 4 bedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangaan in die gevallen --
waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode -----
moeten gelden, dan wel tenminste twee/derde van het aantal van de -----
appartementenrechten door degene die de splitsing tot stand bracht aan derden is --
overgedragen. -----

69.6 Voorts geldt dat de eventuele bepalingen in het reglement van splitsing ingevolge --
welke het in gebruik nemen van een Privé-gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de
toestemming van de Vergadering van Eigenaars, niet van toepassing zijn op de ----
eerste bewoners. -----

T. OP TE LEGGEN BIJZONDERE BEPALINGE, KWALITATIEVE ----- VERPLICHTINGEN, BOETE- EN KETTINGBEDINGEN, ETCETERA -----

In de desbetreffende akte(n) van levering van (een) appartementenrecht(en) zullen ---
aan de desbetreffende verkrijgers, voor zover alsdan van toepassing, nog de -----
navolgende bijzondere bepalingen, kwalitatieve verplichtingen en/of boete- en -----
kettingbedingen worden opgelegd, woordelijk luidende: -----

"E **SCHIPHOLBEPALING** -----
Door de gemeente Haarlemmermeer is aan (de rechtsvoorganger van) -----
verkoper de verplichting opgelegd om toekomstige kopers/eindgebruikers casu
quo rechtsopvolgers/beleggers te wijzen dat het project Hyde Park te -----
Hoofddorp zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie. -----
De letterlijke tekst van de door de gemeente aan verkoper opgelegde -----
verplichting luidt: -----

"30. Schipholbepaling -----

30.1. HP verklaart bekend te zijn met het feit dat het Contractgebied zich -----
bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en met de daaruit -----
voortvloeiende geluidsbeperkingen. HP is verplicht om bij overdracht, ---
bezwaar met een beperkt genotsrecht dan wel verhuur of -----
ingebruikgeving van (een gedeelte van) het Contractgebied in haar -----
overeenkomsten met toekomstige kopers/eindgebruikers c.q. -----
rechtsopvolgers/beleggers te wijzen op het feit dat het Contractgebied zich
bevindt op een met vliegtuiggeluiden belaste locatie. HP wijst daarbij op --
het bestaan van het Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS), -----
Informatiecentrum voor (a.s.) omwonenden, www.bezoekbas.nl, dagelijks -
bereikbaar onder nummer 020-6015555. -----

30.2 HP is verplicht om bij overdracht, bezwaar met een beperkt genotsrecht -
danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het -----
Contractgebied, zijn verplichtingen met betrekking tot het informeren zoals
in het vorige lid omschreven ten behoeve van de Gemeente op te leggen en
aan te laten nemen door haar kopers/eindgebruikers c.q. door haar -----

rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt HP zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper/eindgebruiker c.q. van de rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze de verplichtingen uit lid 1 en lid 3 van dit artikel zal/zullen opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente de informatieverplichting aan.

30.3 Bij het niet voldoen aan de verplichting van de voorgaande leden verbeurt HP dan wel kopers/eindgebruikers c.q. rechtsopvolgers/beleggers een boete van € 25.000,00 per gebeurtenis ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."

Ketting-/boetebeding

1. Ter uitvoering van het bepaalde in het hiervoor aangehaalde artikel 30.2. legt verkoper bij deze ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer op aan koper, die bij deze verklaart aan te nemen en te aanvaarden, de verplichting om bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht, danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte, opvolgende kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers te informeren zoals is bepaald in het hiervoor aangehaalde artikel 30.1.
2. Koper is verplicht om bij overdracht, bezwaring met een beperkt genotsrecht danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte, zijn verplichtingen met betrekking tot het informeren zoals in het vorige lid omschreven ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer op te leggen en aan te laten nemen door zijn kopers/eindgebruikers casu quo door zijn rechtsopvolgers/beleggers. Op gelijke wijze verbindt koper zich jegens de gemeente Haarlemmermeer tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van bedoelde kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers, dat ook deze de verplichtingen uit lid 1 en lid 3 van dit artikel zullen opleggen aan hun rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden. Iedere opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer de informatieverplichting aan.
3. Bij het niet voldoen aan de verplichtingen van de voorgaande leden verbeurt koper dan wel zijn opvolgende kopers/eindgebruikers casu quo rechtsopvolgers/beleggers een boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) per gebeurtenis ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer, met bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen."

F. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN, BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, BEPERKTE RECHTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF KETTINGBEDINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, bijzondere verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en kettingbedingen die op het verkochte onderscheidenlijk het gebouw en/of de grond betrekking hebben, wordt verwezen naar de bepalingen zoals die onder

"BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN" en "DOOR DE GEMEENTE-HAARLEMMERMEER OPGELEGDE BIJZONDERE BEPALINGEN"---

zijn opgenomen in de akte van hoofdsplitsing, met de inhoud waarvan partijen verklaarden volledig bekend zijn en welke inhoud geacht wordt van deze akte--een integrerend onderdeel uit te maken. -----

In de akte van hoofdsplitsing is voorts woordelijk opgenomen: -----

" DOOR DE GEMEENTE HAARLEMMERMEER OPGELEGDE BIJZONDERE BEPALINGEN-----

Enzovoorts.-----

4. Borging Parkeren-----

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

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

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

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

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

Voor zover in de hiervoor vermelde bepalingen lasten, -----
verplichtingen en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper--
verplicht is deze aan koper op te leggen, legt verkoper die lasten, -
verplichtingen en/of beperkingen - waaronder uitdrukkelijk ook---
begrepen de vermelde boete-/kettingbedingen en kwalitatieve ----
verplichtingen- bij deze aan koper op, die die lasten,-----
verplichtingen en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk aanvaardt.
Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van -
(een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij -
deze uitdrukkelijk door verkoper bedongen en door verkoper ten -
behoefte van die derde(n) aanvaard.-----

Ketting-/boetebeding-----

Koper is voorts verplicht alle opvolgende eigenaren, hun -----
rechtsopvolgers en gebruikers aan de hiervoor onder "4. Borging
Parkeren" aangehaalde verplichtingen, het aldaar vermelde ----
boetebeding en het kettingbeding te binden, zulks op verbeurte ten
behoefte van de gemeente Haarlemmermeer van een onmiddellijk-
opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) per-
gebeurtenis." -----

Uitzondering: Voor de Eigenaar van het Appartementsrecht met -----
indexnummer A-5 geldt in afwijking op het voorgaande dat artikel ---
13.16 als volgt komt te luiden:-----

"Eigenaar informeert gebruikers/huurders, voorafgaand aan het ----
aangaan van een koop- of huurovereenkomst, dat er in de Openbare--
ruimte betaald parkeren zal worden ingevoerd in het Contractgebied -
en dat er geen parkeervergunningen worden uitgegeven." -----

Artikel 13.17 en artikel 13.18 zijn niet van toepassing op de Eigenaar-
van het Appartementsrecht met indexnummer A-5. -----

"I. BIJDRAGE OPENBARE PARKEERGARAGE-----

1. In een tussen de Gerechtigde en haar rechtsvoorganger gesloten-----
overeenkomst zijn die partijen overeengekomen dat de Gerechtigde aan ---
alle toekomstige Eigenaars en/of Gebruikers om de navolgende -----
verplichting zal opleggen, woordelijk luidende als volgt: -----

" Kosten openbaar parkeren -----

In het hiervoor in de overwegingen van deze overeenkomst genoemde
project Hyde Park worden openbare parkeerplaatsen in een separate-
parkeergarage aangelegd t.b.v. het realiseren van een autoluwe wijk.-
In de akte van levering zal een kwalitatieve verplichting met een-----
ketting- en boetebeding worden opgenomen met betrekking tot het----
verplicht door de koper en alle opvolgende eigenaren/gebruikers-----

moeten bijdragen in de kosten van het onderhoud en de -----
instandhouding van die openbare parkeerplaatsen in het voormelde --
Hyde Park. Deze kosten, in aanvang bedragende zes euro (€ 6,00) ---
prijspeil 2025 (inclusief eventuele belastingen) per maand zullen via--
de servicekosten van de vereniging worden voldaan aan de -----
betreffende eigenaar van de openbare parkeerplaatsen in een separate
parkeergarage. De kosten zullen jaarlijks worden 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." -----

2. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren verkoper en koper hierbij --
dat de verplichting zoals in de koopovereenkomst omschreven en zoals-----
hiervoor geciteerd, geldt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel
6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichting ook zal gelden -
voor rechtsopvolgers van koper in enige goederenrechtelijke -----
gerechtigdheid tot het verkochte en degenen die van koper of diens -----
rechtsopvolgers een recht tot gebruik van het verkochte krijgen mede -----
gebonden zullen zijn. Voor zover nodig verklaart koper de hiervoor -----
bedoelde verplichting te aanvaarden. -----
De verschenen persoon sub 1, handelend namens verkoper en als-----
schriftelijk gevolmachtigde van: -----
- **HP Ontwikkeling 6 Management B.V.**, een besloten vennootschap --
met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair-----
gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, -----
IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer ---
68178182, -----
die bij het verstrekken van de volmacht handelde in haar hoedanigheid ---
van: -----
I. beherend vennoot voor rekening en risico van **HP Ontwikkeling 6** ---
C.V., een commanditaire vennootschap naar Nederlands recht, -----
statutair gevestigd te Diemen, kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam,
IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer ---
68205856; -----
II. zelfstandig bevoegd bestuurder van **Stichting Bewaarder HP 6**, een --
stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, ---
kantoorhoudende 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in
het Handelsregister onder nummer 68183984; -----
HP Ontwikkeling 6 Management B.V. in haar hoedanigheid van beherend
vennoot van HP Ontwikkeling 6 C.V. hierna te noemen: '**HP 6**'; en -----
Stichting Bewaarder HP 6 hierna te noemen: '**bewaarder 6**'. -----
HP 6 en bewaarder 6 zijn tezamen eigenaar van de hiervoor gemelde-----
separate parkeergarage die is gelegen aan de Neptunusstraat te -----
Hoofddorp (kadastrale aanduiding gemeente Haarlemmermeer, sectie AL--
nummer 3199); HP 6 voor wat betreft de gerechtigdheid in economische --
zin en bewaarder 6 voor wat betreft de gerechtigdheid in juridische zin. HP
6 en bewaarder 6 tezamen hierna te noemen: "HPO 6"; -----
verklaart het recht – voor zover nodig ten behoeve van HPO 6 – te -----

aanvaarden.-----

3. Voor zover de verplichting van koper zoals in de koopovereenkomst-----
omschreven en zoals hiervoor geciteerd niet bestaat uit een dulden of een--
niet doen en zodoende niet kan worden vastgelegd middels een-----
kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk ---
Wetboek, wordt bedoelde verplichting van koper hierbij als kettingbeding-
aan koper opgelegd – voor zover nodig ten behoeve van HPO 6 – en -----
mitsdien onder de verplichting van koper om bij enige overdracht onder---
bijzondere titel deze verplichting alsmede het onder dit artikel bepaalde---
aan zijn/haar rechtsopvolger(s) op te leggen en deze te verplichten om-----
deze bepaling wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) bij --
elke volgende overdracht onder bijzondere titel zulks op verbeurte van een -
direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van-
HP) 6. -----

De verschenen persoon sub 1, handelend namens verkoper en HPO 6, ----
verklaart het kettingbeding met bijbehorend boetebeding – voor zover ----
nodig ten behoeve van HPO 6 – te aanvaarden." -----

Uitzondering: Voor de Eigenaar(s) van het Appartementsrecht met -----
indexnummer A-5 geldt in afwijking op het voorgaande dat de bijdrage---
openbare parkeergarage buiten toepassing blijft.-----

J. KWALITATIEF BEDING ETECK -----

De koper is ermee bekend dat het verkochte voor de levering van warmte en --
koeling wordt aangesloten op een net, waarvan **Eteck Warmte Holding B.V.**, -
voornoemd, hierna te noemen: "Eteck", als leverancier zal optreden, en niet ---
wordt aangesloten op het gasnet. -----

In de koopovereenkomst zijn verkoper en koper overeengekomen om de-----
navolgende kwalitatieve verplichting met boete- en kettingbeding in -----
onderhavige akte van levering op te nemen.-----

De hieromtrent in de koopovereenkomst casu quo in nadere (mondelinge) -----
overeenkomsten opgenomen letterlijke tekst luidt: -----

"De koper is ermee bekend dat het verkochte voor de levering van warmte en -
koeling wordt aangesloten op een net, waarvan **Eteck Warmte Holding B.V.**, -
hierna te noemen: "Eteck", als leverancier zal optreden, en niet wordt -----
aangesloten op het gasnet. Er zal een recht van opstal en onderopstalrecht-----
gevestigd worden ten behoeve van de warmte en koude installatie.-----

In de akte van levering en/of algemene akte zullen in dat verband -----
kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen inhoudende
onder meer:-----

1. dat de koper verplicht is om: -----
- a. zelf als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het ---
model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te --
gaan ter zake van de levering van warmte; -----
 - b. in geval van (onder)verhuur, zijn/haar (onder)huurders te verplichten-
om als afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het---
model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) aan te --
gaan ter zake van de levering van warmte; en -----
 - c. in geval van leegstand, zelf als afnemer met Eteck een -----
leveringsovereenkomst (conform het model dat als bijlage aan deze ---

- koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan voor de periode van -----
'leegstaan' (dat wil zeggen tot aan de ingangsdatum van de -----
leveringsovereenkomst met de nieuwe huurder/afnemer van de -----
betreffende woning of het betreffende appartement); en -----
2. de koper te verbieden, en in geval van (onder)verhuur, zijn/haar -----
(onder)huurders te verbieden, om apparaten of installaties in de woning of
het appartement te gebruiken en/of aan te brengen anders dan de -----
binneninstallatie en de afleverset, welke bestemd zijn voor de normale ----
verwarming van de woning of het appartement en/of de bereiding van ----
warm tapwater; en -----
 3. de koper te verbieden warmte en koude van een ander dan Eteck in te -----
kopen. -----
 4. Dat koper zorgdraagt voor adequaat onderhoud en functioneren van de ---
binnen installatie (waaronder bijvoorbeeld vloerverwarming etc.) -----
 5. de koper te verplichten om de verplichtingen als bedoeld onder 1. t/m 4. ---
aan zijn/haar rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van een -----
kwalitatieve verplichting en een kettingbeding (telkens in de notariële akte
van levering), de overtreding waarvan telkens bestraft wordt met een direct
van de betreffende koper opeisbare boete ten behoeve van Eteck van -----
tienduizend euro (€ 10.000,00), te vermeerderen met een bedrag van -----
tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt.
De koper is verplicht de leveringsovereenkomst warmte en koude (conform het
model dat als bijlage aan deze koopovereenkomst is gehecht) vóór de -----
oplevering van het verkochte door de verkoper aan de koper met Eteck te -----
hebben gesloten. Ondernemer UBA zal daartoe uw gegevens aan Eteck -----
verstrekken." -----

Beding met kwalitatieve werking -----

Ter uitvoering van het hiervoor in de aangehaalde tekst bepaalde legt verkoper
bij deze ten behoeve van Eteck als kwalitatieve verplichting op aan koper, die -
bij deze verklaart de hiervoor sub 1. tot en met 5. aangehaalde verplichtingen -
alsmede de onder 5. vermelde boete- en kettingbeding aan te nemen en te ----
aanvaarden, en om deze bij overdracht, bezwaring met een beperkt -----
genotsrecht, danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het ----
verkochte, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen. -----

Reikwijdte -----

Voormelde verplichtingen (voor zover nog van toepassing) blijven rusten op het
bij deze akte verkochte en worden bij deze gevestigd als kwalitatieve -----
verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze -----
verplichtingen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder
bijzondere titel zal/zullen verkrijgen; hierbij wordt tevens bepaald dat mede ---
gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik -
van de onroerende zaken zullen verkrijgen. -----

Aangezien deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan --
aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek. -----

Boete -----

Bij niet nakoming en/of overtreding van enige verplichting als hiervoor gemeld,
verbeurt de koper een direct opeisbare boete ten behoeve van Eteck van -----
tienduizend euro (€ 10.000,00), te vermeerderen met een bedrag van -----

tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt.-----

Kettingbeding-----

Ter uitvoering van het bepaalde in voormelde lid 5. worden de verplichtingen -
in voormelde leden 1. tot en met 5. voor zover deze niet (dan wel niet geheel) --
als kwalitatieve verplichtingen kunnen gelden, als een kettingbeding aan de----
koper opgelegd. -----

De koper is verplicht om, op verbeurte van een zonder nadere ingebrekestelling
of rechtelijke tussenkomst ten behoeve van Eteck onmiddellijk opeisbare boete
van tienduizend euro (€ 10.000,00), te vermeerderen met een bedrag van -----
tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt, ten-
behoeve van Eteck op hem te eniger tijd opvolgende eigenaren en/of beperkt---
gerechtigden, in de alsdan op te maken akte van eigendomsoverdracht of-----
eigendomsovergang, gelijke verplichtingen op te leggen, als hiervoor -----
omschreven, terwijl aan deze eventueel opvolgende eigenaren op verbeurte van
een gelijke boete als hiervoor vermeld de verplichting moet worden opgelegd, -
om deze gehele verplichting eveneens op te leggen aan de eigenaren en/of-----
zakelijk gerechtigden, die hen wederom mochten opvolgen."-----

Uitzondering: Voor de Eigenaar van het Appartementsrecht met indexnummer
A-5 geldt in afwijking van het voorgaande kwalitatief beding Eteck het -----
volgende: -----

"In de koopovereenkomst zijn verkoper en koper overeengekomen om de-----
navolgende kwalitatieve verplichting met boete- en kettingbeding in -----
onderhavige akte van levering op te nemen.-----

"De Koper is ermee bekend dat het verkochte voor de levering van warmte en -
koeling wordt aangesloten op een net, waarvan **Eteck Warmte Holding B.V.**, -
hierna te noemen: "**Eteck**", als leverancier zal optreden, en niet wordt -----
aangesloten op het gasnet. Er zal een recht van opstal en onderopstalrecht-----
gevestigd worden ten behoeve van de warmte en koude installatie.-----

In de akte van levering en/of algemene akte zullen in dat verband -----
kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen worden opgenomen inhoudende
onder meer: -----

1. dat de koper verplicht is om: -----

- a. zelf als afnemer voor de supermarkt, de commerciële ruimten en de --
horeca met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat -
als bijlage 6 aan de koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan ter ----
zake van het verschuldigde vastrecht zoals dat is opgenomen op de----
voor deze appartementsrechten geldende product- en tarievenbladen -
die als bijlage 6 aan de koopovereenkomst zijn gehecht (zulks met----
uitzondering van de op die tariefbladen vermelde aanvullende koude-
en warmtetarieven). Op koper rust geen afnameverplichting ter zake--
van de levering van warmte, koude en warm tapwater. Ten aanzien ---
van de supermarkt geldt voorts dat de restwarmte uit de supermarkt --
om niet terug wordt geleverd aan de Installatie, en in ruil waarvoor --
de Supermarkt om niet koude afneemt van Eteck. -----
- b. ter zake de commerciële ruimten en horeca in geval van -----
(onder)verhuur, zijn/haar (onder)huurders te verplichten om als -----
afnemer met Eteck een leveringsovereenkomst (conform het model dat
als bijlage 6 aan de koopovereenkomst is gehecht) aan te gaan ter ----

zake van de levering van warmte, koude en warm tapwater, indien en voor zover deze (onder)huurders warmte, koude en warm ----- tapwater wensen af te nemen; Op (onder)huurders rust geen ----- afnameverplichting ter zake van de levering van warmte, koude en ---- warm tapwater; en-----

c. in geval van (onder)verhuur van een commerciële ruimte of horeca is koper geen vastrecht aan Eteck verschuldigd. In geval van leegstand - van de commerciële ruimten of de horeca, is koper het vastrecht ----- verschuldigd op grond van de hiervoor bij artikel 1 a opgenomen ---- leveringsovereenkomst tot aan de ingangsdatum van de ----- leveringsovereenkomst met een nieuwe (onder)huurder van het ----- betreffende het betreffende appartementsrecht, waarbij ter zake van -- de levering van warmte, koude en warm tapwater geen ----- afnameverplichting geldt; en-----

2. de koper - en in geval van (onder)verhuur, zijn/haar (onder)huurders - te - verbieden om energie in welke vorm dan ook voor verwarming en/of ----- koeling en verwarming van tapwater van derden te betrekken, dan wel zelf een installatie te realiseren. Het in dit artikel bepaalde geldt niet voor ---- energiebehoeftes met afwijkende temperatuurtrajecten zoals ----- productkoeling en close-in boilers; en-----
3. Dat koper - en in geval van (onder)verhuur, zijn/haar (onder)huurders ---- zorgdraagt voor adequaat onderhoud en functioneren van de binnen ----- installatie (waaronder bijvoorbeeld vloerverwarming etc.)-----
4. de koper te verplichten om de verplichtingen als bedoeld onder 1. tot en --- met 4. aan zijn/haar rechtsopvolger(s) op te leggen -----
5. door middel van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding ----- (telkens in de notariële akte van levering), de overtreding waarvan telkens - bestraft wordt met een direct van de betreffende koper opeisbare boete ten- behoeve van Eteck van tienduizend euro (€ 10.000,00), te vermeerderen --- met een bedrag van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de---- overtreding voortduurt met een maximum van € 25.000,-. -----

De koper is verplicht de leveringsovereenkomst warmte en koude (conform het model dat als bijlage 6 aan de koopovereenkomst is gehecht) vóór de levering- van het verkochte door de verkoper aan de koper met Eteck te hebben gesloten. Ondernemer UBA zal daartoe uw gegevens aan Eteck verstrekken." -----

Beding met kwalitatieve werking -----

Ter uitvoering van het hiervoor in de aangehaalde tekst bepaalde legt verkoper bij deze ten behoeve van Eteck als kwalitatieve verplichting op aan koper, die - bij deze verklaart de hiervoor sub 1. tot en met 4. aangehaalde verplichtingen - alsmede de onder 5. vermelde boete- en kettingbeding aan te nemen en te ----- aanvaarden, en om deze bij overdracht, bezwaring met een beperkt ----- genotsrecht, danwel verhuur of ingebruikgeving van (een gedeelte van) het---- verkochte, aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen. -----

Reikwijdte-----

Voormelde verplichtingen (voor zover nog van toepassing) blijven rusten op --- het bij deze akte verkochte en worden bij deze gevestigd als kwalitatieve ----- verplichting, als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze ----- verplichtingen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder

bijzondere titel zal/zullen verkrijgen; hierbij wordt tevens bepaald dat mede --- gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik - van de onroerende zaken zullen verkrijgen. -----

Aangezien deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan -- aan de eis van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek. -----

Kettingbeding -----

Ter uitvoering van het bepaalde in voormelde lid 5. worden de verplichtingen - in voormelde leden 1. tot en met 5. voor zover deze niet (dan wel niet geheel) -- als kwalitatieve verplichtingen kunnen gelden, als een kettingbeding aan de --- koper opgelegd. -----

De koper is verplicht om, op verbeurte van een zonder nadere ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst ten behoeve van Eteck onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), te vermeerderen met een bedrag van ----- tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 25.000,-, ten behoeve van Eteck op hem te eniger tijd ----- opvolgende eigenaren en/of beperkt gerechtigden, in de alsdan op te maken --- akte van eigendomsoverdracht of eigendomsovergang, gelijke verplichtingen -- op te leggen, als hiervoor omschreven, terwijl aan deze eventueel opvolgende -- eigenaren op verbeurte van een gelijke boete als hiervoor vermeld de ----- verplichting moet worden opgelegd, om deze gehele verplichting eveneens op - te leggen aan de eigenaren en/of zakelijk gerechtigden, die hen wederom ----- mochten opvolgen." -----

VOLMACHT AAN HET BESTUUR VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

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

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

Kosten -----

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

Volmacht-----

De voormelde volmacht(en) is/zijn verstrekt bij onderhandse akte(n), die (in kopie) zijn gehecht aan voormelde akte van ruiling de dato één mei tweeduizend vijfentwintig (01-05-2025) voor genoemde notaris mr. S.J. van Os verleden, en van welke volmacht(en)---

mij, notaris, derhalve genoegzaam is gebleken. -----

Woonplaatskeuze -----

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

Slot -----

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.-----

WAARVAN AKTE, -----

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

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

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, ----
notaris, ondertekend om elf uur en vijftig minuten (**11:50u**). -----

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

door mr. Rekha Shakoentala Rambali-
Jhagroe, als plaatsvervanger van mr.
Susan Jeanette van Os, notaris gevestigd
in de gemeente Haarlemmermeer, op 19
juni 2025

