

DSA/2024.2350.01
versie d.d. : 27 mei 2025.2

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
(Project Holenkwartier, fase 2B Blok 12D)

(Wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst) tengevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.)

Heden, @ verschijnt voor mij, @ notaris te @:

@, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158, hierna te noemen: **de Rechthebbende**.

De Rechthebbende verklaart:

CONSIDERANS

1. De Rechthebbende is eigenaar van het perceel grond, waarop het Gebouw (zoals hierna gedefinieerd) zal worden gerealiseerd, plaatselijk bekend als @ te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D nummer @, groot (ongeveer) @ (@) are @ (@) centiare, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen- en oppervlakten zijn toegekend, hierna te noemen: **de Grond**.
2. De Grond zal worden bebouwd met een gebouw, onder meer bestaande uit twaalf (12) woningen met bergingen en verder toebehoren, hierna te noemen: **het Gebouw**.
De Grond en het Gebouw, hierna samen te noemen: **het Registergoed**.
3. De Grond (belast met het hierna gedefinieerde Opstalrecht) is door de Rechthebbende verkregen door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op negenentwintig juni tweeduizend vierentwintig (29-06-2024) in deel 89568 nummer 121, van een afschrift van de akte van levering, op vijftientwintig september tweeduizend vierentwintig (25-09-2024), verleden voor mr. N. van Dijk, notaris te Amsterdam.

OPSTALRECHT

De Grond is – in het kader van de realisatie van het project "Holenkwartier" te Hoorn - belast met het zelfstandige recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Eteck Warmte Holding B.V., statutair gevestigd te Voorburg, met adres 2275 AZ Voorburg, Stationsplein 6, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 58336818, hierna te noemen: **Eteck**, gevestigd bij akte vestiging recht van opstal en vestiging erfdienstbaarheid op twaalf november tweeduizend twintig (12-11-2020) verleden voor mr. R. Einarson, notaris te Heemstede, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op twaalf

november tweeduizend twintig (12-11-2020) in deel 79638 nummer 198, hierna te noemen: **het Opstalrecht EOI**.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Blijkens de kadastrale registratie is de Grond niet belast met publiekrechtelijke beperkingen).

SPLITSINGSVOORNEMEN. TEKENING

1. De Rechthebbende heeft besloten over te gaan tot:
 - a. de splitsing van het Registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:107 juncto 5:106 Burgerlijk Wetboek;
 - b. vaststelling van het bijbehorende reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 en 5:112 Burgerlijk Wetboek; en
 - c. oprichting van de bijbehorende vereniging van eigenaars, zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek.
2. Het Registergoed is uitgelegd in een plan van alle lagen bestaande uit één tekening bestaande uit één (1) blad, hierna te noemen: **de Tekening**, waarop is aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die na het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek.
De begrenzing van de onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn met de Arabische cijfers 1 tot en met 12 aangegeven op de Tekening als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek.
3. De Tekening is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op @, die daarbij heeft vastgesteld de complexaanduiding: @-A. De Tekening is in depot genomen onder nummer @. De Tekening is aan deze akte gehecht.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het Registergoed zal omvatten de navolgende @twaalf (12) appartementsrechten:

1. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de begane grond en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het vijfenzeventig/negenhonderdtweeënzestigste (75/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
2. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de begane grond en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het zeventig/negenhonderdtweeënzestigste (70/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
3. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 3, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de begane grond en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het tweeënzeventig/negenhonderdtweeënzestigste (72/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;

4. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 4, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de eerste (1^{ste}) verdieping en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het tachtig/negenhonderdtweeënzestigste (80/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
5. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 5, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de eerste (1^{ste}) verdieping en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het eenennegentig/negenhonderdtweeënzestigste (91/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
6. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 6, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de eerste (1^{ste}) verdieping en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het zevenenzeventig/negenhonderdtweeënzestigste (77/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
7. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 7, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de tweede (2^{de}) verdieping en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het negenenzeventig/negenhonderdtweeënzestigste (79/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
8. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 8, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de tweede (2^{de}) verdieping en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het eenennegentig/negenhonderdtweeënzestigste (91/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
9. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 9, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de tweede (2^{de}) verdieping en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het zevenenzeventig/negenhonderdtweeënzestigste (77/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
10. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 10, omvattende:

- a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde (3^{de}) verdieping en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
- b. het tachtig/negenhonderdtweeënzestigste (80/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 11. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 11, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde (3^{de}) verdieping en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het eenennegentig/negenhonderdtweeënzestigste (91/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed;
- 12. het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Hoorn, sectie D, complexaanduiding @-A, appartementsindex 12, omvattende:
 - a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de derde (3^{de}) verdieping en een berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te @; en
 - b. het negenenzeventig/negenhonderdtweeënzestigste (79/962^{ste}) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het Registergoed.

SPLITSING/SPLITSINGSREGLEMENT

De Rechthebbende gaat hierbij over tot vorenbedoelde splitsing in appartementsrechten en tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d Burgerlijk Wetboek, welk reglement is gebaseerd op:

- a. het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie bij de akte op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, hierna te noemen: **het Modelreglement**. Van deze akte is een afschrift ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op negentien december tweeduizend zeventien (19-12-2017) in deel 72212 nummer 160;
- b. de diverse op het Modelreglement aangebrachte wijzigingen of aanvullingen, zoals hierna vermeld, zodat het reglement integraal luidt als volgt:

A. Definities en algemene bepalingen

Artikel 1

Definities

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder:

- **Akte:**
deze akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de Tekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- **Appartementsrecht:**
een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- **Artikel:**
een artikel van het Reglement;
- **Beheerder:**
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- **Bestuur:**
het bestuur van de Vereniging;

- **Boekjaar:**
het boekjaar van de Vereniging;
- **BW:**
het Burgerlijk Wetboek;
- **Commissie:**
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- **Eigenaar:**
de gerechtigde(n) tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt;
- **EOI:**
de energieopwekkingsinstallatie ten behoeve van het Gebouw zoals nader omschreven in de akte(n) waarbij ter zake van die installatie een zelfstandig zakelijk recht van (onder)opstal is gevestigd;
- **Gebouw:**
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **Gebruiker:**
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW;
- **Gemeenschap:**
de in de Splitsing betrokken goederen;
- **Gemeenschappelijke Gedeelten:**
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112 lid 1, onder c BW, bestaande uit:
 - de Gemeenschappelijke Ruimten;
 - de Grond voor zover niet vallend onder Privé-gedeelte; en
 - de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11;
- **Gemeenschappelijke Ruimten:**
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **Gemeenschappelijke Zaken:**
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 BW, voor zover niet vallend onder Gemeenschappelijke Gedeelten;
- **Grond:**
de grond waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **Huishoudelijk Reglement:**
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- **Jaarrekening:**
de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **Jaarverslag:**
het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **Meerjarenonderhoudsplan:**
het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan;
- **Onderappartementsrecht:**
een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;

- **Ondereigenaar:**
de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht;
 - **Ondersplitsing:**
de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 BW;
 - **Privé-gedeelte:**
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - **Raad van Commissarissen:**
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW;
 - **Reglement:**
het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing;
 - **Reglement van Ondersplitsing:**
het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
 - **Reservefonds:**
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds;
 - **Splitsing:**
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
 - **Tekening:**
de tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW;
 - **Vereniging:**
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars;
 - **Vereniging van Ondereigenaars:**
de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
 - **Vergadering:**
de vergadering van eigenaars van de Vereniging;
 - **Voorzitter:**
de voorzitter van de Vergadering.
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.
- 1.3. Op de Tekening zijn binnen de verschillende Privé-gedeelten met dunne lijnen indelingen van die Privé-gedeelten weergegeven. Deze indelingen zijn uitsluitend weergegeven ter verduidelijking van eventuele mogelijkheden van de indelingen van die Privé-gedeelten.

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en Gebruikers

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Het gebruik van een Privé-

gedeelte mag niet in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan zijn. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs - waaronder mede begrepen chemische verdovende middelen – alsmede het verrichten van enige andere activiteit die op grond van de Opiumwet strafbaar is gesteld, is verboden. De opslag of verkoop van vuurwerk is verboden.

Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.

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

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Iedere Eigenaar en Gebruiker 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 het verlijden van de Akte – 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 en niet in strijd is met geldende wet- en regelgeving, waaronder onder meer, maar niet uitsluitend begrepen het Bouwbesluit zoals dat gold ten tijde van de bouw van het Gebouw, dan wel de te eniger tijd daarvoor in de plaats tredende wet- en/of regelgeving.

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 en niet in strijd is met geldende wet- en regelgeving.

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

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

Iedere Eigenaar is in de Gemeenschap gerechtigd voor het in de omschrijving van zijn Appartementsrecht genoemde breukdeel, hetwelk is vastgesteld op basis van het aantal vierkante meters gebruikersoppervlakte (G.O.) van het Privé-gedeelte van elk Appartementsrecht, op basis van de thans bestaande (bouw)tekeningen van het Gebouw en afgerond op gehele vierkante meters, en zoals aangegeven op een aan deze akte als Bijlage gehechte lijst. Indien het werkelijke oppervlak op enig moment anders mocht blijken dan in deze Akte vermeld, dan zullen de breukdelen daardoor geen wijziging ondergaan.

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

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen. Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie-

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

Artikel 10

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

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a. de in artikel 5:112 lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend:
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van bepaalde Eigenaars;
 - c. de schulden van de Vereniging, waaronder schulden uit geldlening, en de kosten van de Vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het Reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) Eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3;
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de Vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke Eigenaars;
 - h. de schulden en kosten in verband met (de gerechtigdheid van de Vereniging tot) de EOI die voortvloeien uit de akte(n) waarin de gerechtigdheid tot de EOI door de Vereniging is of wordt verkregen;
 - i. 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;
- j. de kosten van het elektriciteitsverbruik en het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - 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 De Eigenaars zullen – in afwijking van het bepaalde in Artikel 10.1 – niet op basis van de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bijdragen in de navolgende schulden en kosten:
- a. alle kosten en schulden die betrekking hebben op zaken die uitsluitend dienstbaar zijn aan de Privé-gedeelten van een of meer Appartementsrechten. Deze kosten en schulden komen geheel voor rekening van de Eigenaar(s) van de (het) betreffende Appartementsrecht(en), ieder voor een breukdeel waarvan de teller gelijk is aan de teller van het breukdeel waarvoor die Eigenaar in de totale Gemeenschap is gerechtigd en de noemer gelijk is aan de som van de tellers.

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

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

Artikel 11

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

- 11.1 Op de Tekening zijn Gemeenschappelijke Ruimten en overige Gemeenschappelijke Gedeelten:
- 1. niet (volledig) met een dikke lijn begrensd; of
 - 2. met grijze kleur gemarkeerd; of
 - 3. wel met een dikke lijn begrensd en met grijze kleur gemarkeerd, maar binnen die begrenzing is geen cijfer vermeld.
- 11.2 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10 voor rekening van twee (2) of meer Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan een derde, onder meer gerekend:
- a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de borstweringen en gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen

- Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten;
- b. de daken (inclusief de waterkerende lagen, de eventuele isolatielagen en de liftschachtopbouwen), de dakbedekking;
 - c. de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, en de lift- en leidingschachten, voor zover niet bestemd om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte, en voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
 - d. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de (vlucht)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuisen, de de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie en de hydrofoorinstallaties;
 - e. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en waterdichte dakbedekking van de vloeren (waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de op de balkons aanwezige terrasbedekking zoals betegeling, vlonders of kunstgras) van de balkons, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;
 - f. de puien en de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12.2 sub ii onder c, en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;
 - g. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;
 - h. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
 - de lift(en);
 - de hydrofoor/-foren;
 - het fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen), inclusief de daarmee verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en draagconstructies waarop het systeem wordt gemonteerd en overig toebehoren, voor zover niet in eigendom van derden;
 - de luchtbehandeling en de (mechanische) ventilatie (waaronder begrepen de warmteterugwinning (WTW) units);
 - de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
 - de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
 - de algemene beveiliging;
 - de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten;
 - de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;

- het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag, die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte, en voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
 - i. de leidingen en buizen voor:
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater;
 - het transport van warmte, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,
 die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een Privé-gedeelte, en voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;
 - j. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;
 - k. de overige collectieve voorzieningen.
- 11.3 Op het moment waarop het ter zake de EOI gevestigde zakelijk recht van opstal teniet zal zijn gegaan, is de EOI een Gemeenschappelijke Zaak.
- 11.4 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.
- 11.5 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22.

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

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

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte, voor zover die kosten en schulden geen betrekking hebben op de onderdelen van het Gebouw en/of de voorzieningen als genoemd in Artikel 11 die zich in het Privé-gedeelte bevinden; 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 waterdichte dakbedekking van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons (waaronder uitdrukkelijk niet begrepen de op de balkons aanwezige terrasbedekking zoals betegeling, vlonders of kunstgras), tenzij het betreft een na de bouw gerealiseerd balkon;
 - 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 inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.2 onder f;
- 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 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 (voor zover geen eigendom van derden uit hoofde van een met een derde gesloten of te sluiten overeenkomst respectievelijk vallend onder de EOI);
 - i. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de (mechanische) ventilatie van een Privé-gedeelte (waaronder begrepen de warmteterugwinning (WTW) units, alsmede de vloerverwarmingsset met temperatuurregelaar en de tapwaterleidingen van het voorraadvat in een Privé-gedeelte (alles voor zover geen eigendom van derden en/of de houder van het ter zake de EOI gevestigde zakelijk recht van (onder)opstal).
 - j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de leidingschachten die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar(s) of Gebruiker(s) van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte;
 - k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee (2) of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke

installaties en andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing.

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging een Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47.

14.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt:

- ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het Meerjarenonderhoudsplan; of
- ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken waarvan de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de Eigenaars.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 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.

14.4 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) 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 (10) Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen worden.

14.5 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 van toepassing.

14.6 Artikel 14.5 is niet van toepassing op een aanwending van het Reservefonds, indien de uitgave:

- in overeenstemming is met de door de Vergadering vastgestelde begroting;
- noodzakelijk is om dringend gevaar af te wenden; of
- noodzakelijk is om grotere schade te voorkomen.

Het Bestuur dient deze uitgave in de eerstvolgende vergadering te verantwoorden aan de Vergadering.

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 (1) 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.

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste (1^{ste}) maand van het desbetreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12^{de}) van het bedoelde aandeel aan de Vereniging te voldoen, tenzij de Vergadering tot een andere periodieke vooruitbetaling 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.

15.4 Tenzij de betreffende Eigenaar kwalificeert als Instelling, is de betreffende Eigenaar verplicht een automatische incasso af te geven voor de betaling(en)

van de maandelijkse voorschotbijdrage(n). In het geval een Eigenaar kwalificeert als Instelling, kan de betreffende Eigenaar het Bestuur verzoeken om – in plaats van de automatische incasso – maandelijks, minimaal dertig (30) dagen voor de betaaldatum aan de Eigenaar een factuur toe te sturen met daarop het bedrag van de maandelijkse voorschotbijdrage.

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.
- 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 één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering besluit dat het tekort binnen een andere termijn moet worden aangezuiverd. Het bepaalde in de tweede (2^{de}) en derde (3^{de}) zin van dit Artikel 16.4 geldt 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.

- 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 één (1) maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,00) 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 het op dat moment lopende boekjaar heeft voldaan, wordt zijn schuld op het moment van vaststelling van de jaarrekening over het volgende boekjaar 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.
- 17.4 Het bepaalde in dit Artikel 17 geldt 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.

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 Een Eigenaar is zonder toestemming van de Vergadering niet bevoegd tot Ondersplitsing van een Appartementsrecht.

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij één of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris, of voor rechtsbijstand, alsmede tegen schade als gevolg van blikseminslag, diefstal/inbraak en vandalisme.
- 19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft minimaal overeen te stemmen met de herbouwkosten (inclusief sloop- en opruimkosten) 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 als de verzekerden. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste (1^{ste}) zin van Artikel 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd.
- 19.4 a. De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste (1^{ste}) zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) of een nader door de Vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, te doen plaatsnemen op een afzonderlijke grootboekrekening 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.

- b. Naast de in Artikel 19.4.a. bedoelde regeling met betrekking tot het uitbetalen van de schadepeningen kan de Vergadering – indien de betreffende verzekering die mogelijkheid opent – besluiten in plaats van uitbetaling van de schadepeningen genoeg te nemen met een herstel in natura; dat wil zeggen in samenspraak met het Bestuur herstel van de schade door een door de verzekeraar geselecteerd, gekwalificeerd herstelbedrijf, waarvan de kosten door de verzekeraar rechtstreeks worden gedragen.

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste (1^{ste}) 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, die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de 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 (€ 11.345,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten”,
dan wel een clausule met een gelijke strekking of voormelde clausule waarin de hoogte van het bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,00) is aangepast.

- 19.6 In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136, leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
- 19.7 Indien de 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 privé-bezittingen die zich bevinden in, aan of op de Gemeenschappelijke Gedeelten, behoudens wettelijke bepalingen.

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 bepaalde in de eerste (1^{ste}) zin van Artikel 21.1 hebben de Eigenaars en Gebruikers niet het medegebruik van die Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken waarvoor zij op grond van het bepaalde in Artikel 10.3 sub a niet hoeven bij te dragen in de kosten voor gebruik, vernieuwing of onderhoud.
- 21.3 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de Vereniging krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits:
- de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en
 - de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes (6) 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. De eventuele baten ten gevolge van deze ingebruikgeving zijn baten als bedoeld in Artikel 9.2.

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.

Artikel 22

Uitleg Akte en Tekening

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 Tekening 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 Tekening 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 Behoudens zaken die door of in opdracht van de Rechthebbende bij de oplevering van het Gebouw zijn aangebracht, mogen de Gemeenschappelijke Ruimten 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 Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de Gemeenschappelijke Ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen,

scootmobiel en andere voertuigen, vuilniscontainers, deurmatten en bloembakken).

- 23.5 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement.

Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van huisvuil containers beschikbaar zijn, dient het huisvuil daarin te worden gedeponerd. Het deponeren en opslaan van huisvuil op galerijen, gangen of in trappenhuis en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is buiten de hiervoor in dit Artikel 23.5 bedoelde gevallen niet toegestaan.

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

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

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. 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 De Vergadering zal haar toestemming als bedoeld in Artikel 25.1 niet onthouden indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de Privé-gedeelten van de overige Appartementsrechten niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid

van het Gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. De Vergadering kan aan het verlenen van de toestemming voorwaarden verbinden.

- 25.3 Indien bouwkundige wijzigingen die met inachtneming van de in het vorige lid gestelde eisen zijn aangebracht een wijziging van de begrenzing als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW en/of een goederenrechtelijke situatie tot gevolg hebben, waardoor een wijziging van de Tekening en/of dit Reglement noodzakelijk is, zullen de Eigenaars van de overige Appartementsrechten hieraan hun medewerking niet onthouden.
- 25.4 De kosten die samenhangen met de in Artikel 25.2 en 25.3 bedoelde wijzigingen, alsmede de wijziging van de Tekening en/of dit Reglement als bedoeld in het vorige lid zijn voor rekening van de Eigenaar of Gebruiker die de betreffende bouwkundige wijzigingen heeft aangebracht.
- 25.5 In afwijking van het in Artikel 24.3 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee (2) of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of – indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw.
Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld. Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.5 bepaalde. In geval van samenvoeging worden het stemrecht en de betalingsverplichting niet gewijzigd en vormen deze het totaal van de aldus samengevoegde breukdelen en de daarbij behorende betalingsverplichting.
- 25.6 Voor zover de in Artikel 25.5 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee (2) of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.5 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

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

toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.

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

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming.

De bestemming van elk van de Privé-gedeelten is: woonruimte (met berging). Een gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

Het is zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering toegestaan om mede een kantoor- of bedrijfsruimte voor eigen gebruik te hebben in een woning, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen.

- 27.2 a. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen. Voorts is het verboden op enigerlei wijze in het Privé-gedeelte een seksshop, seksclub, prostitutiebedrijf, speelautomatenhal, discotheek of een (ander) excessief (geluids)overlast veroorzakend bedrijf te exploiteren.
- b. Voor de tot de Privé-gedeelten behorende ruimten bestemd tot bewoning dan wel in gebruik als woonruimte(n) geldt voorts het hierna in dit Artikel 27.2 onder b bepaalde.

Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één (1) 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 (6) maanden of langer.

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

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

- bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.
- c. Voor de tot de Privé-gedeelten behorende ruimten bestemd tot bewoning dan wel in gebruik als woonruimte(n) geldt voorts het hierna in dit Artikel 27.2 onder c bepaalde.
Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca.
 - @d. 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.
- 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 d dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - b. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte; en
 - c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering genomen met de in Artikel 56.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) 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 Het aanbrengen van harde vloerbedekking (parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren) in de Privé-gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt die aan een minimale waarde voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de omgevingsvergunning voor het Gebouw. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN 5077 geluidswering in Gebouwen" respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm.
- 28.2 Indien een Eigenaar het vermoeden heeft dat een vloerbedekking van een aangrenzend Privé-gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in Artikel 28.1, dan is deze Eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- 28.3 De Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in Artikel 28.2 bedoelde aangrenzend Privé-gedeelte is gehouden om, zonder

enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten uitvoeren van bedoeld geluidsonderzoek.

- 28.4 Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het Bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.
- 28.5 De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de Eigenaar(s) op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de Eigenaar van het Appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het Privé-gedeelte waarvan blijkt dat de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm.
- 28.6 Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloerbedekking niet voldoet aan de in Artikel 28.1 vermelde norm, dan is de betreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloerbedekking alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
- 28.7 Indien het niet mogelijk blijkt om de voorzieningen te treffen als bedoeld in Artikel 28.6, dan is de desbetreffende Eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloerbedekking te verwijderen.
- 28.8 De uitvoering van dit Artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
- 28.9 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.

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 niet geoorloofd.

Artikel 30

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

- 30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden en daarbij de belangen van de andere Eigenaars in acht te nemen. Tot dat onderhoud behoort met name onderhoud, herstel vernieuwing en vervanging van alle onderdelen van het Gebouw en alle voorzieningen in het Gebouw als in Artikel 12 bedoeld.
- 30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken en 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 In aanvulling op het bepaalde in Artikel 6 zijn de volgende gedoogsituaties van toepassing:
- a. 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. In dat kader is het niet toegestaan vluchtwegen te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals bijvoorbeeld kinderwagens, fietsen, scootmobiel en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken).

- b. Indien bij de oplevering van het Gebouw een doorgang aanwezig is (al dan niet als vluchtweg) in een Privé-gedeelte ten behoeve van een ander Privé-gedeelte, dan dient de betreffende Eigenaar of Gebruiker in geval van een noodsituatie en/of calamiteit vrije doorgang te verlenen aan de Eigenaar en/of Gebruiker van dat andere Privé-gedeelte. Een noodsituatie en/of een calamiteit in het kader van dit sub b. bepaalde is een of meer situaties die leiden tot acute of onmiddellijke veiligheidsrisico's voor de Eigenaar en/of Gebruiker van dat andere Privé-gedeelte.

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. Ieder van de Eigenaars en Gebruikers is verplicht om te dulden dat het door en in opdracht van het Bestuur aangewezen technisch personeel en (hulp)personen toegang heeft tot hun Privé-gedeelte om onderhouds-, inspectie- of anderszins werkzaamheden uit te voeren aan:

- de gemeenschappelijke schachten door het gebouw;
- de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken in het Gebouw;

De data en tijden waarop en frequentie waarmee deze werkzaamheden geschieden, worden door het Bestuur zo veel mogelijk in overleg met de betreffende Eigenaars bepaald. Wat betreft het periodiek onderhoud wordt door het Bestuur een onderhoudsrooster vastgesteld, waarop wordt aangegeven op welke data en tijden een Privé gedeelte (zo veel mogelijk per specifieke woning met buitenruimte) in dit kader voor toegang moet worden opengesteld. Bij Ondersplitsing van een Appartementsrecht geschiedt dit overleg met het Bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars van het betreffende Appartementsrecht (en niet met individuele Ondereigenaars).

30.6 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van Artikel 19. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken (al dan niet in eigendom van derden) als bedoeld in Artikel 11.2 te gedogen, intact te laten en niet te beschadigen, alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele vervanging daarvan toe te staan en te gedogen, ook indien en voor zover die later met toestemming of krachtens besluit van de Vergadering zijn aangebracht.

Voorts is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht te gedogen dat leidingen, voorzieningen en overige werken ten behoeve van het functioneren van de EOI (al dan niet in eigendom van derden) aanwezig zijn in, of lopen door, hun Privé-gedeelte. Deze verplichting omvat tevens de verplichting om bedoelde leidingen, voorzieningen en overige werken intact te laten en niet te beschadigen, alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele vervanging daarvan toe te staan en te gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte en/of koude via de EOI te allen tijde mogelijk is.

- 31.2. Iedere Eigenaar en Gebruiker is voorts verplicht de leidingen van de technische installaties, alsmede de leidingen voor het transport van water, elektriciteit en telefoon-, audio-, video- en andersoortige communicatiesignalen als bedoeld in Artikel 12, dan wel behorende tot nutsbedrijven, alsmede rook- en ventilatiekanalen, rookgasafvoeren en schachten als bedoeld in Artikel 12, te gedogen, voor zover deze leidingen, kanalen, afvoeren en schachten lopen door de Privé-gedeelten van de Eigenaar(s) aan wie deze installaties, kanalen, afvoeren en schachten niet toebehoren krachtens Artikel 12. Deze verplichting omvat tevens het gedogen van onderhoud aan bedoelde leidingen, kanalen, afvoeren en schachten.
- 31.3 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:
- de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
 - het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;
 - 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.
- 31.4 Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op de EOI geldt dat de Eigenaar en Gebruiker geen wijziging mag aanbrengen in het systeem waaronder in ieder geval begrepen de warmtepompen met boilervaten en het in pandig leidingenstelsel inclusief de afleversets ten behoeve van de EOI gelegen 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 bestemd zijn ten behoeve van 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 (2) 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 Eigenaars en Gebruikers dienen alle noodzakelijke maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds, daken en waterkerende lagen.
- 33.3 De tot de Privé-gedeelten behorende balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins (waaronder mede begrepen een jacuzzi, hottub of anderszins), aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds, daken en waterkerende lagen. Tevens mogen op de balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïng alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
- 33.4 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering:
- opgaand hout in de tuin, op 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;
 - auto's, caravans, schuurtjes, dierenhokken, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel op het balkon dan wel een andere buitenruimte te plaatsen;
 - tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter (50 cm) beneden het laagste raamkozijn van de eerste (1^{ste}) verdieping van het Gebouw;
 - in een tuin, op een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.
- 33.5 Ten tijde van het verlijden van de Akte met dit Artikel 33 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 @en c, 28, 29 en 33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken. De in de Artikelen 27.1, 27.2 onder b @en c, 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 (3) 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 (3) kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend. In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie (3) exemplaren van de verklaring respectievelijk drie (3) kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één (1) en geeft hij de andere twee (2) af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker. Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het

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

- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement en het Huishoudelijk 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.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de Vereniging als borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging schuldig is of zal worden.
- 38.2 Voormelde borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken Eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het Bestuur aan de Gebruiker is medegedeeld dat de Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte.

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

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

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:
- opzettelijk en langdurig en/of in ernstige mate 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 het Bestuur een eerste (1^{ste}) en volgende waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing(en) 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 na tenminste twee (2) schriftelijke waarschuwingen van het Bestuur 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 ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende Eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn Appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de gronden die tot de maatregel hebben geleid.
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij

niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

- 41.8 Indien een Ondereigenaar of de Gebruiker van diens Privé-gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel 41 bepaalde.
- 41.9 Het in dit Artikel 41 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 en/of in opdracht van het Bestuur de in Artikel 61 lid 1 genoemde administratief beheerder 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:
- 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;
 - 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;
 - 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;
 - de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en
 - de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c.
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.7, die in het lopende of in het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

- 42.5 Uitsluitend de oude Eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke Eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij Eigenaar was.
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.
- 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. Deze mededeling kan ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de openbare registers voor registergoederen ingeschreven akte van vestiging.
- 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. Deze mededeling kan ook gedaan worden door toezending aan het Bestuur van een kopie van de desbetreffende, in de openbare registers voor registergoederen ingeschreven akte van vestiging.

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 (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging en zullen aan het Reservefonds worden toegevoegd.

45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1, met uitzondering van de laatste zin van overeenkomstige toepassing.

45.5 Voor de toepassing van dit Artikel wordt een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar.

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

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De Vereniging

- 46.1 Bij deze wordt opgericht de Vereniging. De Vereniging draagt de naam:
"Vereniging van Eigenaars van het gebouw @ te @".
 Zij kan ook handelen onder de naam: VvE @. De statuten van de Vereniging maken deel uit van het Reglement.
- 46.2 De Vereniging is gevestigd te Hoorn doch kan elders kantoor houden.
- 46.3 De Vereniging heeft ten doel het beheer van het Gebouw en de Grond, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging is bevoegd het in de vorige zin bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
- 46.5 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.
- 46.7 De Vereniging is bevoegd toe te treden tot een of meer organen van een stichting of een andere rechtspersoon die tot doel heeft het houden van een (onder)opstalrecht of ander (zakelijk) recht op een of meer installaties die het Gebouw of een gedeelte daarvan voorziet van warmte en/of koude of anderszins. Het Bestuur is bevoegd te besluiten tot de in de vorige volzinnen bedoelde rechtshandelingen, tenzij de Vergadering besloten heeft alle of enkel specifiek in dat besluit omschreven rechtshandelingen van de Vereniging ten aanzien van aan de Vereniging toebehorende registergoederen aan de voorafgaande goedkeuring van de Vergadering te onderwerpen.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

- 47.1 De middelen van de Vereniging worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten.
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering anders besluit.
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde (4/5^{de}) 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 het Bestuur, bij ontbreken daarvan door de externe beheerder na goedkeuring van de Vergadering.

- 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 (6) 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 (1^{ste}) 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 samen ten minste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig (21) dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. Ingeval 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 (1^{ste}) 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.
De vergadering kan ook de extern beheerder verzoeken de vergadering te leiden.
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één (1) persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één (1) 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 het Gebouw is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van het Gebouw.
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien (15) 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 artikel 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 (7) 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 Het Bestuur is verplicht aan het bestuur van de bij een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars mededeling te doen van de oproeping ter vergadering van de Vergadering onder bijvoeging van de oproepingsbrief en de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Het bestuur van een dergelijke vereniging van eigenaars is verplicht haar adresgegevens en elke wijziging daarin schriftelijk of per e-mail mede te delen aan het Bestuur.
- 50.4 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht bij binnenkomst 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

casu quo digitaal kan worden uitgebracht, wordt het uitbrengen en de ontvangst van de elektronisch casu quo digitale stem gelijkgesteld aan de ondertekening van de presentielijst.

- 50.5 Van het verhandelde in de vergaderingen van de Vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden. De onderhandse notulen worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan 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 ondertekend.
- 50.6 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen vier (4) 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 in de bepalingen van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de bepalingen van het recht anders is bepaald.
- 51.2 Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt twaalf (12), voor elk Appartementsrecht één (1) stem.
Voor een Appartementsrecht dat goederenrechtelijk toebehoort aan de Vereniging geldt dat het aantal stemmen dat in dit Artikel 51.2 aan het betreffende Appartementsrecht is toegekend gedurende deze periode wordt gehalveerd.
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust. De Vergadering kan in geval van Ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald.
- 51.3 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars. De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
- 51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

- 52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één (1) van die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend.
- 52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

- 53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging. Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste (30^{ste}) 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 en algemeen zijn, tenzij in de volmacht is aangegeven dat de volmacht beperkt is.
- 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 kan zowel mondeling als schriftelijk zijn. Daaraan wordt ook voldaan, indien de mondelinge volmacht via voicemail of videobellen is verleend (mits de volmachtgever duidelijk herleidbaar is) en indien de schriftelijke volmacht als scan-kopie is gevoegd bij een elektronisch communicatiemiddel (e-mail) of faxbericht.
- 53a.4 Een volmachtgever kan aan de gevolmachtigde tevens het recht van substitutie verlenen.
- 53a.5 Een gevolmachtigde kan slechts met schriftelijke toestemming van de volmachtgever een ander in zijn plaats stellen.
- 53a.6 In geval van verdaging en/of schorsing van de vergadering behoudt de volmacht zijn waarde.
- 53a.7 De in dit Artikel 53a 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. Een zodanige verwerping wordt geacht een besluit van de Vergadering tot verwerping van het voorstel te zijn.
- Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee (2) personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee (2) personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee (2) van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één (1) 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 (2^{de}) stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3 Met een besluit van de Vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen,
- de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De

Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement. Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste (1^{ste}) zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken.

Op een in de vorige zin bedoeld besluit van de Vergadering tot wijziging of intrekking is het bepaalde in Artikel 54.1 van toepassing.

Ieder van de stemgerechtigden kan de Vergadering verzoeken een dergelijk besluit tot wijziging of intrekking te nemen.

c. Bij voorstellen omtrent:

- i. de onderwerpen en de uitgaven betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van Artikel 10.3 voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars;
- ii. het gebruik van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die krachtens overeenkomst op grond van Artikel 21.3 aan een Eigenaar of een derde in gebruik zijn gegeven,

hebben slechts de Eigenaars van de betreffende Appartementsrechten stemrecht, en wel ieder hetzelfde aantal stemmen als genoemd in Artikel 51.2.

Voormelde besluiten kunnen door voormelde Eigenaars, tenzij in dit Reglement of krachtens de wet een afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Onder volstreekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn voorts 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 c door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering.

Het op grond van dit Artikel 56.1 onder c door de betreffende Eigenaars genomen besluit kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Op een in de vorige zin bedoeld besluit van de Vergadering tot wijziging of intrekking is het bepaalde in Artikel 54.1 van toepassing. Ieder van de stemgerechtigden kan de Vergadering verzoeken een dergelijk besluit tot wijziging of intrekking te nemen.

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, met inachtneming van eventuele architectenrechten, 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;
- 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 (€ 5.000,00) 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 ten minste twee derde ($2/3^{de}$) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee derde ($2/3^{de}$) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derde meerderheid wordt hier verstaan: twee derde ($2/3^{de}$) 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 derde ($2/3^{de}$) 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 (2^{de}) vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet later dan zes (6) weken na de eerste (1^{ste}) 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 (2^{de}) vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede (2^{de}) vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derde (2/3^{de}) meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede (2^{de}) 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, bij voorkeur, oneven aantal van één (1) of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het Bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken. Het Bestuur is bevoegd de Vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het Bestuur uit drie (3) of meer bestuurders bestaat, kan de Vereniging ook door twee (2) gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Voor de eerste (1^{ste}) maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. Bij gebreke van benoeming van een eerste (1^{ste}) 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 (€ 5.000,00). 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 (€ 5.000,00) 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 ten minste twee (2) maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:
- de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ten minste vijf (5) dagen;
 - in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) stem toe;
 - 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;
 - 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;
 - het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.
- 57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 58

Informatieverstrekking

- 58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het Gebouw en/of de Grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of

fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

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

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

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

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

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

59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.6 en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het Bestuur bijgewerkt.

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere 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 functies van administratief Beheerder en bouwtechnisch Beheerder kunnen in één persoon verenigd zijn.

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 (1) of meer commissarissen. De Vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één (1) 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 ten minste 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 (1) persoon bestaat geldt het volgende:
- a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt ten minste vijf (5) dagen;
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één (1) stem toe;
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is; de tweede (2^{de}) 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 (2) 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 verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen, tenzij de vergadering anders besluit.

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 ten minste vier vijfde ($\frac{4}{5}$ ^{de}) 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 vijftien (15) dagen. Ingeval van Ondersplitsing wordt de in de vorige zin vermelde termijn verdubbeld.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de

Eigenaars ter inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen.
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het besluit vorderen.
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) 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 mede is gebaseerd op een rechterlijke machtiging als bedoeld in Artikel 65.1, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat de beschikking tot deze rechterlijke machtiging uitvoerbaar is verklaard bij voorraad en/of niet door de rechter kan worden vernietigd.
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 artikel 5:143 lid 2 BW.

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

Geschillen tussen één (1) of meer Eigenaars onderling of tussen één (1) of meer Eigenaars en de Vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan één (1) 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. Overgangsbepalingen

1. Het Bestuur bestaat, totdat de Vergadering anders besluit, uit de Rechthebbende (zijnde BPD Ontwikkeling B.V.).
De Beheerder is, totdat de Vergadering anders besluit, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. Pilaster V.v.E. Beheer, statutair gevestigd te Alkmaar, met adres 1823 DL Alkmaar, Hertog Aalbrechtweg 30, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37120588. In de eerste (1^{ste}) Vergadering zullen de Eigenaars besluiten tot benoeming van meer en/of andere bestuurders.
2. Voormelde Beheerder zal voor een periode van ten minste één (1) jaar, gerekend vanaf de eerste (1^{ste}) Vergadering als Beheerder optreden en secretariële, financiële en facilitaire diensten verlenen, zulks conform de bepalingen opgenomen in de tussen de Eigenaars en de Beheerder gesloten overeenkomst.
3. De annex behorende bij het Reglement is niet van toepassing.
4. Het eerste (1^{ste}) Boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend zeventwintig (31-12-2026).
5. In afwijking van het bepaalde in Artikel 15.3 gaat de verplichting van de Eigenaars tot voldoening van de eerste (1^{ste}) voorschotbijdragen in op de eerste (1^{ste}) dag van de maand, volgend op de maand waarin het betreffende Appartement ten gebruike of ter bewoning is opgeleverd dan wel feitelijk is gereed gekomen.
6. In afwijking van het bepaalde in Artikel 56.3 wordt tot de algemene oplevering van het Gebouw de kleur van het buitenverfwerk bepaald door de Rechthebbende.
7. In afwijking van het bepaalde in Artikel 56, mag de Vergadering en het Bestuur, voor zover aan hem het beheer van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijk Zaken is opgedragen, geen beslissingen nemen en/of overeenkomsten aangaan, waaruit verplichtingen voortvloeien die zich over een langere periode dan een (1) jaar uitstrekken, te rekenen vanaf de algemene oplevering van het Gebouw, tenzij:
 - a. die verplichtingen noodzakelijkerwijs voor een langere periode moeten gelden; dan wel
 - b. ten minste twee derde (2/3^{de}) van het totaal aantal Appartementsrechten is overgedragen.

T. Slotbepaling

Artikel 69

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

SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 is voor de onderhavige splitsing niet vereist.

BIJZONDERE LASTEN EN/OF BEPERKINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen bepalingen ten aanzien van de Grond wordt verwezen naar voormelde akte van levering (deel 89568, nummer 121), waarin onder meer staat vermeld:

" **H. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- A. een akte op acht en twintig augustus negentienhonderd acht en negentig verleden voor de te Hoorn gevestigde notaris mr. D.A.J.M. Gerretsen, van welke akte een afschrift is ingeschreven in het daartoe bestemde openbaar register gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op één en dertig augustus daarna in deel 9245 nummer 1, waarin onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:
 - "A. Bij akte tot levering op één en twintig maart negentienhonderd vijf en zeventig verleden voor mr B.E.A.M. Schreurs, destijds notaris ter standplaats Hoorn (bij afschrift ingeschreven ten hypotheek kantore te Alkmaar op vier en twintig maart daarna in register hypotheek 4, deel 2400 nummer 60), is ten behoeve van het perceel, thans kadastraal bekend als gemeente Hoorn sectie D nummer 6094 plaatselijk bekend Holenweg 4 en thans eigendom van Philips, en ten laste van onder meer het verkochte, thans kadastraal bekend gemeente Hoorn sectie D nummer 5483, plaatselijk bekend Holenweg 6 en eigendom van koper, gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende dat op het dienend erf geen chemische, luchtvervuilende danwel anderszins gevaar of hinder verwekkende inrichtingen mogen worden gevestigd, waarbij voorts de verplichting is opgelegd om vooraf met Philips te overleggen over de te vestigen bedrijven.
 - B. Tussen koper en Philips is overeengekomen voormelde erfdienstbaarheid te wijzigen als hierna omschreven. Ter uitvoering van die overeenkomst wordt voormelde erfdienstbaarheid (voorzover gevestigd ten behoeve en ten laste van de hiervoor onder A omschreven erven) hierbij opgeheven onder gelijktijdige vestiging van de hierna onder C. omschreven erfdienstbaarheid.
 - C. Ten behoeve van voormeld perceel, plaatselijk bekend Holenweg 4 te Hoorn, kadastraal bekend als gemeente Hoorn sectie D nummer 6094, als heersend erf, en ten laste van voormeld perceel, plaatselijk bekend Holenweg 6 te Hoorn, kadastraal bekend gemeente Hoorn sectie D 5483, als dienend erf, wordt hierbij gevestigd en aanvaard de erfdienstbaarheid inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om op het dienend erf een bedrijf of inrichting in werking te hebben zonder dat dienaangaande de op grond van de (op het tijdstip van vestiging van dat bedrijf of die inrichting geldende) milieuwetgeving vereiste vergunning of ontheffing is verleend.";

7.2.2 een akte van levering en vestiging erfdienstbaarheden op negentien december tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. R. Einarson, notaris te Heemstede, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op twintig december tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 85652, nummer 86, waarin voorkomt, woordelijk luidend als volgt:

"Artikel 10: Vestiging erfdienstbaarheden

Op het kadastraal perceel **gemeente Hoorn sectie D nummer 7864**, groot vierenvieertig are zevenendertig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, wordt een appartementencomplex (Holenkwartier Fase 1B) gebouwd, hierna te noemen: de Onroerende zaak.

Hoofd- en ondersplitsingen

De Onroerende zaak is gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten kantore van het Landelijk Openbaar Register, op vier februari tweeduizend twee en twintig in Register Hypotheken 4, deel 83593 nummer 136, van het afschrift van een akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag voor mij, notaris, verleden. Het uit de hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht met indexnummer A1 is gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten kantore van het Landelijk Openbaar Register, op vier februari tweeduizend twee en twintig in Register Hypotheken 4, deel 83593 nummer 136, van het afschrift van een akte van de ondersplitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag tweeduizend twee en twintig voor mij, notaris, verleden.

Het uit de hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht met indexnummer A2 is gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten kantore van het Landelijk Openbaar Register, op vier februari tweeduizend twee en twintig in Register Hypotheken 4, deel 83593 nummer 145, van het afschrift van een akte van de ondersplitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag voor mij, notaris, verleden.

Het uit de hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht met indexnummer A3 is gesplitst in appartementsrechten door de inschrijving ten kantore van het Landelijk Openbaar Register, op vier februari tweeduizend twee en twintig in Register Hypotheken 4, deel 83593 nummer 156, van het afschrift van een akte van de ondersplitsing in appartementsrechten, op diezelfde dag mij, notaris, verleden.

De Appartementseigenaren zijn gezamenlijk gerechtigd tot alle uit de Onroerende zaak ontstane appartementsrechten en kunnen derhalve ten laste van de Onroerende zaak, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:117 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek, de hierna omschreven erfdienstbaarheden vestigen.

Bouwpercelen

Op de Onroerende zaak zal het hiervoor omschreven appartementencomplex Holenkwartier fase 1B worden gebouwd. Op het verkochte zal door de koper een woongebouw worden gerealiseerd genaamd Blok 14 omvattende zestig sociale huurappartementen. Op het aan verkoper verblijvende kadastraal perceel **gemeente Hoorn sectie D nummer 7863**, groot drie hectare twee en negentig are drie en tachtig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, hierna aangeduid als: het Verblijvende perceel, zal een appartementencomplex (Holenkwartier fase 2A) worden gebouwd.

Vestiging erfdienstbaarheden

De Appartementseigenaren komen bij deze over en weer met de verkoper en de koper overeen om ten behoeve (als heersend erf) en ten laste (als dienend erf) van:

1. de Onroerende zaak;

2. het Verkochte (kadastraal perceel gemeente Hoorn sectie D nummer 7852);
3. het Verblijvende perceel,
over en weer de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen:
alle erfdienstbaarheden om de toestand waarin de Onroerende zaak, het Verkochte en het Verblijvende perceel zich thans ten opzichte van elkaar bevinden of na de geplande bebouwing zullen gaan bevinden, te handhaven, ook voor zover deze in strijd mocht zijn met het burendrecht en meer in het bijzonder:
 - a. de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om aan, in en op het heersend erf volgens het huidige bouwplan te bouwen appartementencomplex, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen appartementencomplex gedeeltelijk op zijn perceel is/wordt gebouwd, casu quo hier boven uitsteekt;
 - c. de erfdienstbaarheid van voetpad om (in geval van nood) te komen en te gaan van het heersende erf over het dienende erf naar de openbare weg.

Deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan."; en

7.2.3 een akte van levering op zestiende december tweeduizend vijf verleden voor mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers (destijds te Alkmaar) op negentien december tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 in deel 11515, nummer 158, waarin voorkomt, woordelijk luidend als volgt:

"KABELS EN LEIDINGEN

Artikel 3.3.5.2

Gezien de historie van het Registergoed als fabrieks- casu quo kantorencomplex is het mogelijk dat er meerdere kabels en leidingen in het Registergoed liggen, waarvan sommige niet meer als zodanig in gebruik zijn en/of die niet zijn aangegeven op de tekeningen die zijn opgenomen in het Bidboek.

Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken terzake de eventuele aanwezigheid van kabels en leidingen als hierboven bedoeld en Koper zal Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding terzake in welke vorm dan ook in verband met gemelde kabels en leidingen.
HEKWERK/GASSTATION/SLOTEN

Artikel 3.3.5.3

1. De hekwerken rondom het Registergoed zijn niet geplaatst op de thans bestaande kadastrale grenzen. Volgens mededeling van Verkoper zijn deze hekwerken binnen de kadastrale grenzen.
2. In de nabijheid van gebouw HOC bevindt zich een gasafleveringsstation dat eigendom is van Verkoper. De installaties in voormeld station zijn eigendom van NUON. Gemelde installaties zijn niet in de onderhavige koop en levering betrokken.

3. In het perceel 6094 alsook aan de noord-oostzijde naast voormeld perceel zijn sloten gelegen. Verkoper heeft de verplichting deze sloten te onderhouden op last van het waterschap. Koper verklaarde ten aanzien van deze sloten het onderhoud van Verkoper te zullen overnemen en als eigen verplichting na te komen.

BODEMONDERZOEK, ONDERGRONDSE TANKS EN ASBEST

Artikel 3.3.6"

Enzovoorts.

- "2. Voor zover aan Verkoper bekend bevat het Registergoed geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei-)stoffen, met dien verstande dat:
 - zich in het Registergoed een vetvangput bevindt bij gebouw HOM ten behoeve van de kantine. Deze vetvangput is leeg en geschoond en thans niet in meer gebruik.
 - dat zich in het Registergoed een drainageput bevindt bij gebouw HOC, welke drainageput thans niet meer in gebruik is.
3. Aan Koper en Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van (een gedeelte van) het Registergoed een beschikking in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming is afgegeven door het bevoegde gezag.
4. In opdracht van Verkoper heeft er een asbestonderzoek plaatsgevonden door Search Milieu B.V.. De resultaten van gemeld onderzoek zijn neergelegd in een rapport de data negentien januari tweeduizend vijf met Projectnummer 245 009.1. Gemeld asbestonderzoek is opgenomen in het Bidbook.

Partijen accepteren de betreffende rapportage, zowel wat betreft de gevolgde methodes als de uitkomsten als een volledige en betrouwbare weergave van de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in het Registergoed op de datum van de feitelijke levering en gaan er mee akkoord dat verder onderzoek met betrekking tot het Registergoed niet nodig is. Verkoper draagt het risico voor asbesthoudende materialen in het Registergoed en de eventuele verwijderingskosten over aan Koper.

Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken terzake de eventuele aanwezigheid van asbest. Koper zal Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding terzake in welke vorm dan ook. Het in dit artikellid bepaalde zal ook van toepassing zijn op de rechtsopvolgers van Koper. Bij iedere overdracht van het Registergoed geheel of gedeeltelijk - zal het in dit artikel bepaalde uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger bij wijze van kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel in elke akte van levering woordelijk dienen te worden opgenomen, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van Philips Electronics Nederland B.V. van vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00) verschuldigd door de vervreemder die in verzuim is onverminderd de rechten op schadevergoeding en vergoeding van de kosten van verhaal. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de rechtsopvolger zich jegens Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe Verkoper dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke

opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan te nemen.

5. In opdracht van Verkoper is er een risicoanalyse en beheersplan legionella opgesteld door Tauw B.V.. De resultaten zijn neergelegd in een rapport de dato achtentwintig september tweeduizend twee met Projectnummer 4248953. Gemeld rapport is opgenomen in het Bidbook.

Partijen accepteren de betreffende risicoanalyse en beheersplan, zowel wat betreft de gevolgde methodes als de uitkomsten als een volledige en betrouwbare weergave van de situatie met betrekking tot asbest in het Registergoed op de datum van de feitelijke levering en gaan er mee akkoord dat verder onderzoek met betrekking tot het Registergoed niet nodig is.

Verkoper draagt het risico voor de aanwezigheid van legionella (en alle gevolgen daaruit voortvloeiend) in het Registergoed over aan Koper. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken terzake de eventuele aanwezigheid - en gevolgen - van legionella. Koper zal Verkoper nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding terzake in welke vorm dan ook. Het in dit artikellid bepaalde zal ook van toepassing zijn op de rechtsopvolgers van Koper. Bij iedere overdracht van het Registergoed - geheel of gedeeltelijk - zal het in dit artikel bepaalde uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger bij wijze van kettingbeding dienen te worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel in elke akte van levering woordelijk dienen te worden opgenomen, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van Philips Electronics Nederland B.V. van vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00) verschuldigd door de vervreemder die in verzuim is onverminderd de rechten op schadevergoeding en vergoeding van de kosten van verhaal. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de rechtsopvolger zich jegens Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe Verkoper dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan te nemen.

FEITELIJKE LEVERING/BATEN EN LASTEN/HUURRECHTEN

Artikel 3.3.7

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Registergoed vindt heden terstond na de ondertekening van deze akte plaats met inachtneming van het hierna bepaalde.
Vanaf het tijdstip van de aflevering komen de baten van het Registergoed aan Koper ten goede en komen de lasten voor rekening van Koper.
2. De gebouwen HOO, HOP en HOE staan thans leeg. Het gebouw H.O.M. staat gedeeltelijk leeg.
Voorts bestaat er met betrekking tot het Registergoed nog een aantal huurovereenkomsten zoals nader te melden in artikel 3.3.

OVERGANG VAN HET RISICO

Artikel 3.3.8

1. Het risico van het Registergoed gaat over op Koper op het in artikel 3.3.7 overeengekomen tijdstip van de feitelijke levering.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 7:10 Burgerlijk Wetboek blijft in geval van ontbinding van de Overeenkomst, ook als deze geschiedt door Koper,

het risico van het Registergoed voor Koper, tot aan de teruglevering aan Verkoper.

ONTBINDING

Artikel 3.3.9

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen zijn thans uitgewerkt en komen bij deze geheel te vervallen.

Noch Verkoper noch Koper kan zich derhalve ter zake van deze Overeenkomst en levering thans nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN

Artikel 3.3.10

1. De titelbewijzen en bescheiden die op het Registergoed betrekking hebben, zijn, voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper overhandigd, die verklaarde deze ontvangen te hebben.
2. Verkoper draagt hierbij, voor zover deze rechten niet reeds als kwalitatieve rechten bij deze mede worden overgedragen, alle rechten die Verkoper als Verkoper van het Registergoed heeft tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, over aan Koper, die deze aanvaardt.

BESTAANDE HUUROVEREENKOMSTEN MET DERDEN

Artikel 3.3.11

Er bestaat een huurovereenkomst met Apromec Holding B.V., met Philips Communication Systems B.V., Taxibedrijf Noord West B.V. en met het Centraal Bureau voor de Rijvaardigheid (CBR).

Kopieën van deze huurovereenkomsten, met uitzondering van de huurovereenkomst met Taxibedrijf Noord West B.V., zijn opgenomen in het Bidbook.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 3.3.12

Te dezen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (6245/1) waarin woordelijk staat vermeld:

"ARTIKEL 4.

1. De koper is verplicht het gekochte al te scheiden en afgescheiden te houden, een en ander ten genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente.
2. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het niet te bebouwen gedeelte van het verkochte en eventueel aan de - daarop aanwezige casu quo op te richten – opstellen worden aangebracht en wethouders van de gemeente dit zullen nodig achten.
Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt te voren met de eigenaar overleg gepleegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan.

ARTIKEL 5.

1. Burgermeester en wethouders van de gemeente kunnen bij elke niet of nietvolledige nakoming of overtreding van een of meer bepalingen of bedingen van deze akte een boete opleggen van twee duizend gulden (f2.000,--) en van één duizend gulden (f1.000,--) voor elke dag of gedeelte van een dag, dat de niet of niet-volledige nakoming of overtreding voortduurt, onverminderd het recht van de gemeente op terugkoop en

om herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van deze bepalingen en bedingen is geschied.

2. De boeten, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel en de schadevergoeding als bedoeld in artikel 6 zijn dadelijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar en worden verbeurd door het enkele feit van de niet of niet-volledige nakoming of overtreding zelve, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
3. Indien meer personen tegelijk aansprakelijk mochten zijn voor de boeten en/of schadevergoeding, onverschillig Lilt welke hoofde deze aansprakelijkheid is ontstaan, zal hunne aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn, onverminderd het regresrecht van hem die het verschuldigde betaalt, op zijn opvolgers in de eigendom, voor zover deze voor de betaling van de boeten en/of schadevergoeding made aansprakelijk mochten zijn.
4. Onverminderd het in de voorgaande leden van dit artikel bepaalde zal, wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door burgemeester en wethouders van de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden.
5. Voor de uitvoering van de werkzaamheden tot herstel, verandering of verwijdering als in het voorgaande lid bedoeld, is de eigenaar, casu quo huurder of gebruiker verplicht de daartoe door burgemeester en wethouders van de gemeente aangewezen personen tot de gekochte casu quo gehuurde, of in gebruik genomen grond en tot de op die grand reeds gestichte opstallen toe te laten en zodanig medewerking te verlenen, dat tot uitvoering van bedoelde werkzaamheden kan worden overgegaan.

ARTIKEL 6.

1. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten aan alle opvolgende eigenaren, zo krachtens algemene als bijzondere titel, alsmede aan alle andere eventuele gebruikers van het gehele of gedeeltelijk verkochte of van de daarop gestichte opstallen de voormelde op koper gelegde verplichtingen als eigen verplichtingen opleggen en bedingen ten behoeve van de gemeente.
2. Behoudens het bepaalde in het vierde lid van dit artikel moeten de bepalingen in de artikelen 3, 4 en 5, alsmede de bepalingen in dit artikel bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente en voorts in de akte van vervreemding of toekenning van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen.
3. Bij niet of niet-volledige nakoming van het bepaalde in dit artikel is de koper of de opvolgende eigenaar die deze bepaling overtreedt bij wege van schadevergoeding aan de gemeente een bedrag, groot tienduizend gulden (F 10.000,--) verschuldigd, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe van de gemeente afkomstige aanmaning.

Voorts wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (6270/13) waarin woordelijk staat vermeld:

- "6. Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar een akte eenentwintig maart negentienhonderdvijfenzeventig verleden voor Mr. B.E.A.M. Schreurs, notaris te Hoorn, overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op vierentwintig maart negentienhonderdvijfenzeventig in deel 2400, nummer 60, waarin ondermeer is bepaald:
- "7, Ten behoeve van de bij deze akte verkochte gedeelten van het voormelde kadastrale perceel nummer 5173 en ten behoeve van het reeds aan Philips in eigendom toebehorende kadastrale perceel Gemeente Hoorn Sectie D nummer 4724 enerzijds en ten Taste van de niet verkochte gedeelten van het voormelde kadastrale perceel nummer 5173, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid, inhoudende dat op de kavels, op voormelde situatieschets aangegeven met 11 en 111 geen chemische, luchtvervuilende danwel anderszins gevaar of hinder verwekkende inrichtingen mogen worden gevestigd. Omtrent de te vestigen bedrijven op de kavels II en III dient, voordat tot gehele of gedeeltelijke vervreemding zal worden overgegaan, vooraf overleg te worden gepleegd met Philips.
8. Indien de Gemeente overgaat tot het aanleggen van een aansluiting, als op voormelde situatieschets is aangegeven naast de percelen IC, IA en 18 zal Philips het recht hebben op aansluiting op die weg, echter onder de voorwaarden en bepalingen, zoals te zijner tijd door de Gemeente zullen worden vastgesteld",
7. Voor wat betreft bestaande kabels, leidingen, goten, trafo's en daarmee samenhangende voorzieningen, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld:
- In gebouw HOB bevindt zich een hoogspanningsruimte die eigendom is van de P.E.N. Binnen deze ruimte bevinden zich twee trafo's.
 - Gebouw ZZ2 is een gasinkoopstation, eigendom van het Gasbedrijf Kop NoordHolland.
 - In gebouw HOJ bevindt zich de hoofdafsluiter, eigendom van het Provinciaal Waterleidingsbedrijf Nederland.
 - De telefooncentrale en hoofdverdeler bevinden zich in gebouw HON en is eigendom van de PTT.
- Van de ligging van gemelde gebouwen blijkt uit een aan deze akte gehechte tekening, gemerkt I T 168.10/016."

HOOFDSTUK 4 SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1"

Enzovoorts

"Artikel 4.2

KETTINGBEDINGEN EN BOETES

Terzake de in de onderhavige akte opgenomen kettingbedingen waaraan een boete is gekoppeld komen partijen overeen dat bij geheel of gedeeltelijke overdracht van het perceel het respectievelijke kettingbeding voor dat gedeelte wordt doorgehaald indien en voorzover Koper aan Verkoper onder overlegging van verificatoire bescheiden aantoonst dat de verplichting zijdens Koper die is gekoppeld aan het kettingbeding voor vorenbedoeld gedeelte van het perceel is vervuld, althans dat in redelijkheid kan worden aangenomen dat het risico voor Verkoper dat is ondervangen door het kettingbeding door Koper is weggenomen."

@@7.2.4 het Koopcontract, waarin voorkomt, woordelijk luidend als volgt:

22. Voorkeursrecht van koop

22.1 Onderdeel van het Project maakt thans uit een te ontwikkelen woontoren genaamd Superloftstoren, inclusief een op de bovenste etage gelegen penthouse, groot ca. 350 m² GO (het **Penthouse**) zoals omschreven in de als Bijlage-6 aan deze Overeenkomst gehechte brochure. Indien Koper daadwerkelijk overgaat tot de realisatie zogenaamde Superloftstoren, dan is Koper verplicht het Penthouse, inclusief 3 parkeerplaatsen en een berging in de garage onder het complex, allereerst aan mevrouw Karin Marjan Langenberg - Zeeman, geboren op 30-01- 1965 en de heer Pieter Hendrik Langenberg, geboren op 08-10-1963 (de **Begunstigden**), te koop aan te bieden voor de kostprijs (vrij op naam), te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting. Een voorbeeld van de berekening van de kostprijs is aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage-10. Koper zal zich inspannen om tot realisatie van bedoelde Superloftstoren te komen waarbij de economische haalbaarheid voor Koper maatgevend zal zijn. Koper zal de Begunstigden op gezette tijden informeren over de voortgang van voormeld project.

22.2 Koper zal uiterlijk 3 maanden voordat zij de in Superloftstoren te realiseren appartementen op de markt te koop zal aanbieden, aan Begunstigde het Penthouse inclusief 3 parkeerplaatsen en een berging in de garage onder het complex (zoals aangeduid in Bijlage 6A), schriftelijk te koop aan te bieden voor de kostprijs (zoals opgebouwd als hiervoor en in Bijlage-10 beschreven) en voorts onder de volgende voorwaarden (naast de overige voorwaarden uit deze Overeenkomst):

- (i) de koop zal worden vastgelegd in een marktconforme gescheiden koop en aannemingsovereenkomst, waarbij de aannemingstermijnen door de Begunstigden betaald zal worden op basis van de voortgang van de bouw (termijnschema);
- (ii) de levering het appartementsrecht en de betaling van de eerste (grond)termijn vindt plaats kort voor aanvang van de bouw, welke niet eerder zal starten voordat tenminste 70% van de appartementsrechten, welke onderdeel uitmaken van de Superloftstoren, door Koper zijn verkocht (inclusief het Penthouse) en de opschortende voorwaarden uit de koop en aannemingsovereenkomst vervuld zijn;
- (iii) de aan de verkoop, koop en levering verbonden kosten (met name de notariskosten, de overdrachtsbelasting en de eventuele omzetbelasting) zijn opgenomen in de tussen partijen overeengekomen koopsom (v.o.n.);
- (iv) de oplevering plaats zal vinden in casco staat (zoals omschreven in Bijlage 6), terwijl het verkochte verder niet zonder recht of titel in gebruik zal zijn bij derden en vrij zal zijn van mogelijke andere koopopties, voorkeursrechten en/of andere kooprechten;
- (v) de levering plaats zal vinden vrij van hypotheken, retentierechten of beslagen of van inschrijvingen daarvan en voorts vrij van erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, behoudens de gebruikelijke, zoals die ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen en/of blijken uit de verkrijgingsakte(n);

- (vi) de levering plaats zal vinden ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris;
- (vii) in de betreffende koop-/leveringsakte de verdere bedingen worden opgenomen, die in dergelijke akten voor dit soort casco/nieuwbouw registergoederen gebruikelijk zijn.

22.3 Begunstigden dienen binnen 2 weken nadat Koper het Penthouse inclusief 3 parkeerplaatsen en een berging in de garage onder het complex aan de Begunstigde heeft aangeboden conform het bepaalde in artikel 22.2, aan Koper schriftelijk kenbaar te maken of de Begunstigden het aanbod van Koper onvoorwaardelijk accepteren. Indien de Begunstigden het aanbod van Koper binnen voornoemde termijn van 3 weken accepteren, dan zijn Koper en Begunstigden gehouden binnen 3 weken nadat de Begunstigden het aanbod van Koper hebben geaccepteerd, de koop-/aannemingsovereenkomst te ondertekenen onder voorwaarden als genoemd in artikel 22.2. Indien de Begunstigden niet binnen 2 weken na ontvangst het aanbod onvoorwaardelijk accepteren, of vervolgens niet binnen 3 weken de koop-/aannemingsovereenkomst ondertekenen, dan komt het voorkeursrecht te vervallen en staat het Koper vrij om de Penthouse inclusief 3 parkeerplaatsen en een berging in de garage onder het complex aan derden te verkopen.

22.4 Voormelde regelingen in artikel 22 gelden voor Koper en diens eventuele rechtsopvolger(s) terzake de eigendom van het/de registergoederen waarop de realisatie van bedoelde Superloftstoren betrekking heeft en worden bij deze bij wege van kettingbeding vastgelegd, waarbij Koper zich verbindt om het in dit artikel bepaalde in elke akte van gehele of gedeeltelijke overdracht van het/de registergoederen waarop de realisatie van bedoelde Superloftstoren betrekking heeft (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) aan zijn rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) ten behoeve van de Begunstigden op te leggen, die ten behoeve van dezen aan te nemen en woordelijk in voormelde akte op te (doen) nemen. Gelet op het voorgaande, dient waar in de hiervoor bedoelde leden van artikel 22 artikel wordt verwezen naar Koper, ook de rechtsopvolger van Koper gelezen te worden.

22.5 Deze Overeenkomst wordt medeondertekend door de Begunstigden ter erkenning en aanvaarding van het in dit artikel 22 beschreven eerste recht van koop.

22.6 Verder zijn Verkoper en Koper overeengekomen dat Koper, indien hij overgaat tot de realisatie van de zogenaamde Superloftstoren, zich jegens Verkoper verbindt om de - aan Partijen onderling genoegzaam bekende - maquette van het Project Holenkwartier af te laten bouwen door dezelfde maquettebouwer en deze (na afbouw) te doen plaatsen in de hal van de Superloftstoren."

In bovenvermelde akte met deel 11515 en nummer 158 werd onder Registergoed verstaan de percelen gemeente Hoorn sectie D nummers 6094, 6512 en 6097 waarbij te gelden heeft dat het huidige perceel 7956 (onderdeel van het Verkochte) afkomstig is uit het vervallen nummer 6094 en het perceel 7860 (onderdeel van het Verkochte) afkomstig is uit het vervallen perceel 6097.

7.3 Koper heeft bij het ondertekenen van het Koopcontract uitdrukkelijk aanvaard de in artikel 7.2 aangehaalde lasten en beperkingen, de in het Koopcontract

en/of de Verkoopinformatie (zoals gedefinieerd in het Koopcontract) bedoelde (of daarin naar verwezen) lasten en beperkingen, alsmede die welke voor hem kenbaar zijn of hadden kunnen zijn uit hoofde van het Due Diligence (zoals gedefinieerd in het Koopcontract). Voor zover in de aangehaalde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat bij dezen en wordt een en ander bij dezen door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door Verkoper voor die derden aangenomen."

Enzovoorts

"10 VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

10.1 Blijkens het bepaalde in artikel 24.1 van het Koopcontract zijn Partijen het volgende overeengekomen.

Gezien:

(a) de plaatselijke situatie van het Registergoed en de bij Verkoper in eigendom verblijvende perceelgedeelte(n) van het meeromvattende projectgebied, te weten: de percelen grond met fabriek met ketelhuis en om-/bijliggende grond, onderdeel van Fase 3B van het meeromvattende projectgebied, thans kadastraal bekend **gemeente Hoorn, sectie D, nummers:**

(i) **7957**, ongeveer groot vierduizend negenhonderdtachtig vierkante meter (4.980 m²) ; en

(ii) **7958**, ongeveer groot tweehonderd zesendertig vierkante meter (236 m²)

ten aanzien van welk percelen blijkens eigendomsinformatie ontleend aan de Openbare Registers:

(iii) een voorlopige grens en grootte bestaat;

(iv) meettarief is verschuldigd;

(v) een overige aantekening "Kwalitatieve verplichting" is aangetekend (afkomstig uit Hyp4 79638/198);

(vi) een opstalrecht nutsvoorzieningen op het perceel is aangetekend ten behoeve van Eteck Warmte Holding B.V. (afkomstig uit Hyp4 79638/198, Hyp4 85639/20 en Hyp4 85966/51),

(Percelen Verkoper);

(b) de mogelijkheid tot een ongestoorde uitgang op de openbare weg, zullen Verkoper en Koper en Koper ten laste van het Registergoed en ten behoeve van de Percelen Verkoper, over en weer al die nodige erfdienstbaarheden van (uit)weg vestigen ter bestendiging en bevestiging van het vorenstaande; en

(c) de wijze waarop de betreffende registergoederen zich ten opzichte van elkaar over en weer bevinden,

zullen al die nodige erfdienstbaarheden worden gevestigd: (a) ter bestendiging en bevestiging van de - bestaande of na realisatie toekomstig aanwezige - bouwkundige toestand van de opstallen op de betreffende gronden en (b) ter gedoging van de nodige (nuts)voorzieningen en dergelijke, zulks onder voor dergelijke rechten, verplichtingen en/of bedingen gebruikelijke voorwaarden en bepalingen en overigens zonder dat enige nadere tegenprestatie verschuldigd zal zijn, doch niet uit vrijgevigheid.

10.2 Ter gedeeltelijke uitvoering van het bepaalde in artikel 10.1 van deze Akte worden bij dezen door Koper gevestigd ten laste van het Registergoed (als

dienend erf) enerzijds en ten behoeve van de Percelen Verkoper (als heersend erf) anderzijds, hetgeen door Koper wordt aanvaard:

de erfdienstbaarheden van (uit)weg om te komen en te gaan naar de openbare weg zulks ter bestendiging en bevestiging van de - bestaande of na realisatie toekomstig aanwezige - bouwkundige toestand van de opstallen op het Registergoed en de Percelen Verkoper.

Ten aanzien van de erfdienstbaarheden geldt het navolgende:

- (a) de erfdienstbaarheden worden gevestigd voor onbepaalde tijd, ingaande op het moment van inschrijving van een afschrift van deze Akte in de Openbare Registers;
- (b) de vestiging van de erfdienstbaarheden geschiedt zonder tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid;
- (c) er is geen retributie verschuldigd voor de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden;
- (d) de erfdienstbaarheid dient te worden gebruikt op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
- (e) elk ander gebruik van uitweg, waaronder met name begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook of het graven daarin, is niet toegestaan; en
- (f) de kosten van het onderhoud en het herstel van het dienend erf komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van het dienend en heersend erf, conform een verdeelsleutel die nader door partijen zal worden bepaald.

10.3 Ter gedeeltelijke uitvoering van het bepaalde in artikel 10.1 van deze Akte worden bij dezen door Koper gevestigd ten laste van het Registergoed (als dienend erf) enerzijds en ten behoeve van de Percelen Verkoper (als heersend erf) anderzijds, hetgeen door Koper wordt aanvaard:

- (a) de erfdienstbaarheden inhoudende de verplichting tot het dulden van de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse leidingen en kabels voor nutsvoorzieningen en dergelijke, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins.

Ten aanzien van de erfdienstbaarheden geldt het navolgende:

- (b) de erfdienstbaarheden worden gevestigd voor onbepaalde tijd, ingaande op het moment van inschrijving van een afschrift van deze Akte in de Openbare Registers;
- (c) de vestiging van de erfdienstbaarheden geschiedt zonder tegenprestatie, doch niet uit vrijgevigheid;
- (d) er is geen retributie verschuldigd voor de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden;
- (e) de erfdienstbaarheid dient te worden gebruikt op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
- (f) onder de erfdienstbaarheden zijn evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl die erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd waardoor verzwaring dier erfdienstbaarheid plaatsvindt; en
- (g) de kosten van herstel van het desbetreffende gedeelte van het dienend erf, noodzakelijk ten gevolge van werkzaamheden aan een eventueel daarin liggende leiding van een openbaar nutsbedrijf, voor zover niet komende ten laste van dat nutsbedrijf, komen ten laste van de

eigenaar/eigenaren ten behoeve van wiens perceel/percelen die werkzaamheden zijn verricht.'.

OPSTALVOORWAARDEN TER ZAKE HET OPSTALRECHT

Met betrekking tot het Opstalrecht EOI wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in voormelde akte vestiging opstalrecht (deel 79638 nummer 198), waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

"A. DEFINITIES

In deze akte wordt verstaan onder:

1. **"Eteck"**: Eteck Warmte Eekhoorn B.V.;
2. **"Eigenaar"**: de gerechtigde(n) tot het Registergoed, thans Holenkwartier Hoorn B.V. en Zeeman Real Estate B.V. in hun hoedanigheid van enig vennoten van de vennootschap onder firma: V.O.F. Terra Marique;
3. **"Opstaller"**: de gerechtigde(n) tot het Opstalrecht;
4. **"Opstalrecht"**: het ingevolge deze akte te vestigen opstalrecht;
5. **"Partijen"**: de Eigenaar en Eteck;
6. **"Registergoed"**: de kadastrale percelen gemeente Hoorn sectie D nummers:
 - 6512, groot veertien are zeventig centiare;
 - 7792, groot zeven en negentig centiare;
 - 7796, groot zeven en negentig centiare;
 - 7800, groot zeven en negentig centiare;
 - 7802, groot vier en negentig centiare;
 - 7805, groot drie en negentig centiare;
 - 7807, groot één are acht centiare;
 - 7809, groot één are vier centiare;
 - 7810, groot één are acht centiare;
 - 7811, groot één are acht centiare;
 - 7812, groot één are vier centiare;
 - 7813, groot één are vier centiare;
 - 7814, groot één are acht centiare;
 - 7815, groot één are vier centiare;
 - 7816, groot één are zeventien centiare;
 - 7817, groot één are twee en twintig centiare;
 - 7818, groot één are zeven en veertig centiare;
 - 7819, groot één are één en veertig centiare;
 - 7820, groot één are zeventien centiare;
 - 7822, groot één are twee en twintig centiare;
 - 7823, groot één are zeven en vijftig centiare;
 - 7825, groot één are één en veertig centiare;
 - 7826, groot één are drie en twintig centiare;
 - 7827, groot één are vier en twintig centiare;
 - 7828, groot één are zeven en vijftig centiare;
 - 7829, groot één are zeventien centiare;
 - 7830, groot één are zeventien centiare;
 - 7831, groot één are zes en veertig centiare;
 - 7833, groot drie en negentig centiare;
 - 7834, groot drie en negentig centiare;
 - 7785, groot acht en negentig centiare;
 - 7787, vier en negentig centiare;
 - 7788, groot acht en negentig centiare;
 - 7789, groot acht en negentig centiare;

- 7790, groot acht en negentig centiare;
 - 7791, groot vier en negentig centiare;
 - 7798, groot zeven en negentig centiare;
 - 7851, groot vier hectare zeven en dertig are acht en dertig centiare,
- aan welke kadastrale percelen (behoudens genoemd kadastraal perceel 6512) door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend,

op welke percelen een (nieuwbouw)project, genaamd "Holenkwartier" te Hoorn, zal worden gerealiseerd omvattende grondgebonden woningen (hierna tezamen als ieder afzonderlijk aangeduid als: **Woningen**) alsmede appartementsgebouwen omvattende woningen en commerciële ruimten (hierna tezamen als ieder afzonderlijk aangeduid als: **Appartementsrechten**).

7. **"Installatie"**

- de inrichting voor transport en distributie van warmte (bestemd voor ruimteverwarming, - koeling en tapwaterverwarming) en de daartoe behorende leidingen en voorzieningen, bestaande uit onder meer - de bodemwarmtewisselaar gelegen in het Registergoed, dat is/wordt aangebracht voor winning en doorgifte van warmte;
- een warmtepomp met boilervat, aangesloten met losneembare koppelingen aan de ene zijde op de bodemwarmtewisselaar en aan de andere zijde aan het vloerverwarmingsinstallatie van de op het Registergoed te realiseren Woningen en Appartementsrechten;
- een fotovoltaïsch installatie op het dak van de op het Registergoed te realiseren Woningen en Appartementsrechten, alsmede de daarmee verbonden omvormers, meters en meetborden, kabels, leidingen en overig toebehoren, welk Installatie bestemd is voor de (gedeeltelijke) compensatie van het energieverbruik van voormelde warmtepomp en het zich in de op het Registergoed te realiseren Woningen en Appartementsrechten bevindende ventilatiesysteem.

B. OVEREENKOMST; VESTIGING OPSTALRECHT

Eigenaar en Eteck komen hierbij de vestiging overeen van het Opstalrecht (zoals gedefinieerd hierna).

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt Eigenaar ten behoeve van Eteck, die hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed:

- een zelfstandig (tijdelijk) recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 van het Burgerlijk Wetboek, tot het in eigendom hebben, (in stand) houden, exploiteren, onderhouden, vervangen, en amoveren van de Installatie (het "Opstalrecht") op, in en boven het Registergoed, de Woningen en de Appartementsrechten.

Het Opstalrecht betreft een zelfstandig en daarmee een voor de Opstaller overdraagbaar recht, onverminderd het hierna in deze akte bepaalde."

Enzovoorts.

"D. RETRIBUTIE/VERGOEDING

Eteck is ter zake van het Opstalrecht geen retributie danwel een vergoeding aan Eigenaar verschuldigd."

Enzovoorts.

"F. OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat het Opstalrecht overigens wordt gevestigd onder de volgende voorwaarden:

Duur. Beëindiging. Opzegging

Artikel 1

1. Het Opstalrecht is gevestigd over een periode van dertig (30) jaar na de oplevering van de desbetreffende individuele Woning of Appartementsrecht, met dien verstande dat het Opstalrecht pas eindigt nadat de Overnamesom als bedoeld in artikel 2 van deze bepaling is voldaan.
2. Het Opstalrecht kan worden beëindigd in de gevallen als genoemd in de artikelen 5:87 leden 2 en 3, 5:97 juncto 5:104 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Voorts kan het Opstalrecht worden opgezegd indien de tussen de Eigenaar en de Opstaller te sluiten/gesloten leverings- casu quo gebruiksovereenkomst met betrekking tot de Installatie eindigt. Op de opzegging in de zin van dit lid 2 is het ter zake in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde van overeenkomstige toepassing.
3. Indien Eigenaar voornemens is het Opstalrecht op de in lid 2 genoemde gronden rechtsgeldig te beëindigen, heeft Eigenaar de plicht de Installatie van Eteck te kopen voor de Overnamesom zoals bedoeld in artikel 1.10. De Eigenaar heeft ter waarborging van de continuïteit van de levering van ruimteverwarming, -koeling en tapwaterverwarming alsdan tevens het recht om voorafgaand aan de juridische overdracht van de Installatie aan de Eigenaar, het beheer van de Installatie zelf te (doen) verzorgen. Het Opstalrecht kan door Eigenaar niet eerder beëindigd en/of ontbonden worden dan na betaling van de Overnamesom zoals bedoeld in artikel 1.11.
4. Eigenaar is ermee bekend dat Eteck een financieringsarrangement heeft of mogelijk zal hebben bij een nader te noemen bank ("**de Bank**") waar ook de Installatie onder valt. Mede ter waarborging van de continuïteit van de levering van de Installatie geldt in het geval dat Eigenaar voornemens is het Opstalrecht te beëindigen, het navolgende.
5. Eigenaar zal, indien zij voornemens is het Opstalrecht conform het bepaalde in dit artikel te beëindigen, de Bank schriftelijk informeren omtrent zijn voornemen.
6. De Bank heeft na ontvangst van bedoelde schriftelijke mededeling gedurende zestig (60) kalenderdagen het recht een derde partij en/of exploitant van goede naam en faam aan te wijzen die in alle rechten en verplichtingen van Eteck, inclusief het Opstalrecht, zal treden ("het Instaprecht"). Indien de Bank gebruik maakt van het Instaprecht, dan zullen de afspraken zo spoedig mogelijk doch binnen uiterlijk twee maanden worden geëffectueerd.
Onder partij van goede naam en faam wordt in dit verband verstaan een partij die
 - zelf – of middels inschakeling van een exploitant - beschikt over aantoonbare technische en commerciële ervaring met betrekking tot de exploitatie van energiesystemen;
 - beschikt over een dusdanige solide financiële positie dat de normale exploitatie van de Installatie zoals omschreven in de relevante overeenkomsten niet in gevaar komt;
 - er voor instaat jegens Eigenaar dat zij alle relevante overeenkomsten zal nakomen.
7. Het Instaprecht komt de Bank ook toe indien de Bank op enig moment haar hypotheekrecht uitoefent.

8. De Bank staat vanaf het moment dat zij aan Eigenaar kenbaar heeft gemaakt haar Instaprecht uit te oefenen tot aan het moment van overdracht van de rechten en verplichtingen aan de door de Bank aan te wijzen derde in voor de naleving van alle rechten en verplichtingen uit de relevante overeenkomsten.
9. Eigenaar verleent hierbij bij voorbaat medewerking voor de overdracht van alle rechten en plichten uit de relevante overeenkomsten middels contractsovername ex artikel 6:159 BW dan wel – naar keuze van de Bank – verplicht zich tot het aangaan van nieuwe overeenkomsten met de door de Bank aangewezen derde en zal – voor zover noodzakelijk – medewerking verlenen aan de overdracht van het Opstalrecht.
10. De Overnamesom wordt bepaald op basis van de boekwaarde van de Installatie. De boekwaarde van de Installatie wordt bepaald door de initiële investeringswaarde van de Installatie vermeerderd met de gedurende de Exploitatieperiode gedane herinvesteringen over een periode van 30 jaar lineair af te schrijven met inachtneming van een restwaarde van 10% zoals opgenomen in de Exploitatieovereenkomst. Indien en voor zover Eteck additionele investeringen aan de Installatie doet die ertoe leiden dat het conditieniveau van de Installatie bij eindigen, beëindiging en/of ontbinding van de Exploitatieovereenkomst hoger is dan conditieniveau 3, dan treden partijen in overleg om te bepalen hoe de waarde van deze additionele investeringen op basis van door Eteck te overleggen facturen in de boekwaarde wordt verdisconteerd.
11. Partijen komen overeen dat indien de Eigenaar de Installatie koopt zoals bedoeld in artikel 1.3, de Overnamesom, althans het deel van de Overnamesom ter grootte van de vordering van de Bank op Eteck, uitsluitend bevrijdend kan worden betaald aan de Bank. Indien de vordering van de Bank op Eteck kleiner is dan de Overnamesom, dan wordt het restant uitbetaald aan Eteck. Na ontvangst van de Overnamesom door de Bank en ontvangst door Leverancier van de eventuele restantkoopsom, zal de Bank de op de Installatie en/of het Opstalrecht gevestigde hypotheek royeren en zullen Eteck en/of de Bank medewerking verlenen aan de beëindiging van het opstalrecht.
12. Het bepaalde in artikel 1.4 t/m 1.11 moet worden aangemerkt als onherroepelijk en onvoorwaardelijk derdenbeding om niet in de zin van artikel 6:253 BW ten gunste van de Bank.

Verwijdering Installatie. Vergoeding bij einde Opstalrecht

Artikel 2

1. Eigenaar en Eteck zijn overeengekomen dat Eigenaar en/of haar rechtsopvolger(s) de Installatie, behoudens in het geval de exploitatieperiode zal worden verlengd, nu reeds voor alsdan koopt van Eteck en/of haar rechtsopvolgers tegen de afloop van de exploitatieperiode tegen een koopprijs ter grootte van de Overnamesom van de Installatie, vast te stellen conform de in artikel 1.10 weergegeven berekening. Het Opstalrecht eindigt niet eerder dan na betaling van de Overnamesom.

Nadere bevoegdheden verbonden aan het Opstalrecht

Artikel 3

1. Het Opstalrecht omvat mede de bevoegdheid om over het Registergoed te komen en te gaan van en naar de Installatie ten behoeve de Opstaller,

diens rechtsopvolgers alsmede van door de Opstaller aan te wijzen personen, onder de verplichting voor de Opstaller dit recht op de minst bezwarende wijze uit te oefenen/te doen uitoefenen. Het Opstalrecht omvat voorts tevens de bevoegdheid om in of op het Registergoed ten behoeve van de Installatie kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen aan te leggen en alle daarbij behorende werkzaamheden te verrichten voor het gebruik en onderhoud van de Installatie.

2. De Opstaller is jegens de Eigenaar aansprakelijk voor de door de Eigenaar geleden schade, welke het gevolg is van door of vanwege de Opstaller uitgevoerde werkzaamheden.

Gebruik

Artikel 4

1. Indien en voor zover niet tussen partijen vastgesteld bij het ondertekenen van de onderhavige akte, zal de locatie van de Installatie in overleg tussen de Eigenaar en de Opstaller worden vastgesteld.
2. Op grond van het Opstalrecht is de Opstaller, naast de Installatie, gerechtigd tot het voor eigen rekening en risico leggen, hebben, houden, gebruiken, onderhouden en vervangen van de in het Registergoed aan te leggen kabels, leidingen en bijbehorende voorzieningen.
3. Het is de Opstaller niet geoorloofd andere (bouw)werken te realiseren dan de Installatie, tenzij in de onderhavige akte uitdrukkelijk anders is bepaald.

Beperkingen voor Eigenaar

Artikel 5

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.
 Aan bedoelde toestemming kunnen door de Opstaller voorwaarden worden verbonden.
2. In geval de Eigenaar handelt (i) in strijd met het hiervoor in lid 1 van dit artikel 5 bepaalde, danwel (ii) indien er sprake is van schriftelijke toestemming voor werken en werkzaamheden, als bedoeld in lid 1 van dit artikel 5, maar deze werken en/of werkzaamheden 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 Opstaller 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. De Eigenaar dient de Opstaller dadelijk in te lichten indien:
 - a. de Eigenaar het dak van zijn Woning of Appartementsrecht wil (laten) herstellen of andere werkzaamheden aan het betreffende dak wil (doen) uitvoeren;
 - b. de Eigenaar herstellingen of andere werkzaamheden wil (doen) uitvoeren aan zijn Woning of Appartementsrecht, die van invloed (kunnen) zijn op de gesteldheid, kwaliteit en/of bereikbaarheid van de Installatie.
4. Indien de hiervoor in lid 3 van dit artikel 5 bedoelde werkzaamheden danwel andere 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.

Vervreemding Opstalrecht. Hypotheek

Artikel 6

1. Zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar, is de Opstaller niet bevoegd het Opstalrecht 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:
 - a. een levering / vervreemding aan gelieerde tot de groep van Eteck Energie Bedrijven B.V. behorende vennootschappen en/of
 - b. 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 artikel 1.

Derdenwerking; kwalitatieve verplichting; kettingbeding

Artikel 7

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 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 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, 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 vijftienduizend euro (€ 25.000,00), zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist en overigens onverminderd het recht van die Partij nakoming te vorderen.

G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De Eigenaar en Eteck komen hierbij de vestiging overeen van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid, zulks om niet zonder dat er sprake is van vrijgevigheid.

Ter uitvoering van deze overeenkomst vestigt de Eigenaar ten behoeve van de Opstaller, hetgeen de Opstaller hierbij aanvaardt, zulks ten laste van het Registergoed (als dienend erf) en ten behoeve van het Opstalrecht casu quo de Installatie (als heersend erf), de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller casu quo diens rechtsopvolgers alsmede voor de 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. Voormelde erfdienstbaarheid gaat teniet bij beëindiging van het Opstalrecht."

VOLMACHT

Van de volmacht van de Rechthebbende blijkt één (1) onderhandse akte van volmacht, welke (in kopie) aan deze akte is gehecht.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparant en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparant verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de comparant en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Amsterdam@Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om